

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(15,8) מספר 12 / 2023 מיום 13/07/2023

משתתפים ה"ה: מנחם לייבה – מנכ"ל העירייה, ניב יהושע-מנהל אגף החשבות, עו"ד עוזי סלמן – יועמ"ש העירייה.

נוכחים ה"ה: אביטל רזניק, אופיר נעמני, אורית מוסל, אמיר דור, בר מתניה, גל כשדאי, לובה טיומקין, ליאור אבירם, מור ג'ובני, עו"ד נטלי שמואלי מעודי, עידית להב, קרן שוקרון, קרן בן ציון, כוכי צור, דני סעדון, יערית מרקוס לוי, אמיר טובי, תומר כהן, אילה נעים אייל, מיי לוביץ.

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	32/23	שירות משפטי	ייעוץ וייצוג משפטי בנושא היטל השבחה ותביעות מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה וטיפול בהסכמי מטלות, הסכמי פיתוח ותחזוקה	אישור תנאי סף, אמות מידה ופטור ממכרז לפי תקנה 3 (8)

החלטה מספר 32/23

ייעוץ וייצוג משפטי בנושא היטל השבחה ותביעות מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה וטיפול בהסכמי מטלות, הסכמי פיתוח ותחזוקה

להלן פניית היחידה:

1. פרטי היחידה

שם החטיבה/מנהל	שם האגף	שם המחלקה/יחידה
שירות משפטי		

2. פרטי ההתקשרות המבוקשת

נושא ההתקשרות			
ייצוג משפטי ומתן ייעוץ, ליווי וטיפול בכל הקשור והנוגע קבלת שירותים משפטיים ייעוץ וייצוג העירייה בנושא היטל השבחה, תביעות מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, וטיפול בהסכמי מטלות, הסכמי פיתוח ותחזוקה.			
תיאור מהות ההתקשרות			
טיפול, ליווי, ייעוץ וליווי העירייה בכל הנושאים המפורטים לעיל			
תקופת ההתקשרות	היקף כספי מוערך	סעיף תקציב	מס' שיריון
שנה + 4 שנים (כולן או חלקן, ביחד או לחוד)	תלוי בהיקף התיקים שיועברו	020732133762 ערי השבחה ותביעות 197	
		016171107864 הסכמי פיתוח ותחזוקה	
נימוק היחידה לקבלת פטור ממכרז			
לשם ביצוע העבודה נדרש השירות המשפטי למשרדי עורכי דין בעלי התמקצעות של ממש, ידע מתקדם ומומחיות בתחומים ספציפיים של היטל השבחה, תביעות מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, וטיפול בהסכמי מטלות, הסכמי פיתוח ותחזוקה, לרבות ניסיון רב בשירותים המפורטים בכלל וכנציג/יועצי רשויות מקומיות בפרט, ובכלל זאת נדרשים יחסי אמון מיוחדים. בפרט כשמדובר בהתקשרות לביצוע תפקיד ייחודי של מתן שירותי עריכת דין לשירות המשפטי בייצוג העירייה בבתי משפט, בוועדות ערר, בתביעות מכוח סעיף 197, בפני שמאים מכריעים ובעריכת חוזים הנוגעים באופן ספציפי בתחום של הסכמי מטלות יזם, הסכמי פיתוח ותחזוקה הנוגעים לשצי"פ, לשפי"פ, לשימור, לניוד זכויות בנייה שהינם תחומיים ייחודיים בעיקר במרחב התכנוני של עיריית תל אביב יפו לאור התוכניות החלות עליה וסמכויות הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב-יפו לרבות השתתפות בדיונים ובהליכי משא ומתן, ליווי וסיוע בטיפול בהליכים משפטיים להם העירייה צד בערכאות משפטיות ו/או מעין שיפוטיות, ועדות סטטוטוריות וציבוריות וכיו"ב, באופן המצריך ידע מתקדם וניסיון קונקרטי בתחומים ובתוכניות החלות על עיריית תל אביב יפו ומומחיות העולה כדי ידע מיוחדים ומומחיות הנובעת אף משילוב ייחודי של ניסיון בתחומים בן לגבי היטל השבחה ותביעות מכוח 197, והן לגבי הסכמי מטלות והסכמי פיתוח ותחזוקה. קיימת חשיבות, כי השירותים יבוצעו על ידי משרד עורכי דין מקצועי, הבקיא במתן שירותים מהסוג המבוקש, שהינם בעלי ידע ומומחיות מיוחדים במתן שירותי עריכת דין בתחומים הנדרשים בדגש על תחומי התכנון והבנייה בכלל ותחומי היטל השבחה, תביעות מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, וטיפול בהסכמי מטלות, הסכמי פיתוח ותחזוקה בפרט. כמו כן המדובר בשירות המצריך ממשק עם גורמים שונים, הן עירוניים והן חיצוניים, שמאים מכריעים, בעלי נכסים, יזמים, באופן המצריך גם יחסי אמון מיוחדים כאשר כולל הייצוג/הייעוץ ממשקים הן עם השירות המשפטי, הן עם מחלקות שונות באגפי העירייה השונים.			

3. חוות דעת היועץ המשפטי

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

היועץ המשפטי

4. **תנאי סף**

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

4.1. **היטל השבחה ותביעות מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה**

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

4.1.2. המציע וככל שהמציע הינו תאגיד – מנהל/בעל מניות/שותף/עובד במציע - יהיה בעל רישיון תקף של לשכת עורכי הדין.

4.1.3. **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 בתחום התכנון והבנייה לרבות בנושא היטלי השבחה ובנושא תביעות מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, וזאת לפחות בחמש השנים שקדמו למועד האחרון להגשת ההצעות (2018-2023). לצורך תנאי סף זה יובא בחשבון ניסיון כעורך דין לאחר קבלתו כחבר בלשכת עורכי הדין.

4.2. **הסכמי פיתוח ותחזוקה**

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

4.2.2. המציע וככל שהמציע הינו תאגיד – מנהל/בעל מניות/שותף/עובד במציע - יהיה בעל רישיון תקף של לשכת עורכי הדין.

4.2.3. **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 בנושא הסכמי פיתוח ובניסוח תקנונים, וזאת לפחות בחמש השנים שקדמו למועד האחרון להגשת ההצעות (2018-2023). לצורך תנאי סף זה יובא בחשבון ניסיון כעורך דין לאחר קבלתו כחבר בלשכת עורכי הדין.

5. **אמות מידה לבחירת ההצעה הזוכה**

ציון האיכות יהווה 100% מהציון הכולל – לכל אחד מהנושאים בנפרד.
ציון האיכות הכולל יתקבל כסכום הנקודות שתקבל ההצעה ברכיבים המפורטים בטבלה להלן.
ההצעות אשר תוגשנה, תבחנה ותנוקדנה בהתאם לאמות המידה המפורטות להלן:

היטל השבחה ותביעות מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה

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
3.1.1.	ייצוג משפטי בתחום התכנון והבנייה הכולל כתיבת בקשות, תגובות, הודעות, כתבי ערר וכתבי תשובה, ייצוג בוועדות הערר ובערכאות שיפוטיות (ליטיגציה).	20	מ- 5-7 (כולל) שנים – 5 נק'. מ- 8-10 שנים – 10 נק'. מעל 10 שנים - 20 נק'.
3.1.2.	ייצוג משפטי של רשות/יות מקומיות בתחום התכנון והבנייה לרבות כתיבת בקשות, תגובות, הודעות, כתבי ערר וכתבי תשובה, ייצוג בוועדות הערר ובערכאות שיפוטיות (ליטיגציה).	20	מ- 5-7 (כולל) שנים – 5 נק'. מ- 8-10 שנים – 10 נק'. מעל 10 שנים - 20 נק'.
3.1.3.	ייצוג וייעוץ משפטי לרשויות מקומיות בנושא תוכניות שימור מבנים	20	מ- 5-7 (כולל) שנים – 5 נק'. מ- 8-10 שנים – 10 נק'. מעל 10 שנים - 20 נק'.
3.1.4.	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.
	<u>סה"כ</u>	<u>100 נקודות</u>	

1.1 הסכמי פיתוח ותחזוקה

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
3.2.1.	ייצוג משפטי וייעוץ : א. בהסכמי פיתוח (משימות יזם) ב. בניסוח תקנונים ג. עריכת כתבי שיפוי וכתבי התחייבות ד. ניהול מו"מ עם יזמים, בעלים ובאי כוחם ה. בהסכמים לביצוע עבודות שימור /לניוד זכויות בנייה משימור הניסיון שדלעיל כולל ניסיון בעריכת כתבי שיפוי, כתבי התחייבות, בניהול משא ומתן עם בעלים, יזמים ובאי כוחם.	20	כל ניסיון של מעל 5 שנים באחד מהשירותים הנ"ל ינוקד 4 נק' ועד מקסימום של 20 נק'.
3.2.2.	ייצוג משפטי וייעוץ עבור רשויות מקומיות : א. בהסכמי פיתוח (משימות יזם) ב. בניסוח תקנונים ג. עריכת כתבי שיפוי וכתבי התחייבות ד. ניהול מו"מ עם יזמים, בעלים ובאי כוחם ה. בהסכמים לביצוע עבודות שימור /לניוד זכויות בנייה משימור הניסיון שדלעיל כולל ניסיון בעריכת כתבי שיפוי, כתבי התחייבות, בניהול משא ומתן עם בעלים, יזמים ובאי כוחם.	40	כל ניסיון של מעל 5 שנים באחד מהשירותים הנ"ל ינוקד 3 נק' ועד מקסימום של 15 נק'. כל ניסיון של 8 שנים באחד מהשירותים הנ"ל ינוקד 5 נק' ועד מקסימום של 40 נק'.
3.2.3.	ריאיון- המציע או ניסיון נותן השירותים מטעם המציע	40	יובא בחשבון זמינות המציע והתרשמות כללית מיכולתו לבצע את השירותים הנדרשים. תשובות לשאלות מקצועיות והכל בהתאם להתרשמות העירייה.
	סה"כ	100 נקודות	

6. נושאים לאישור הועדה

- 6.1. אישור הועדה כי מוצדק וסביר בנסיבות העניין לבצע את ההתקשרות בפטור ממכרז על פי תקנה (8)3 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 (8)3 לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח-1987 (להלן: "תקנות העיריות (מכרזים)").
3. הועדה דנה בבקשה לאחר שהיועץ המשפטי בחן ומצא, כי ההתקשרות המבוקשת, לאור אופיה וטיבה אינה לביצוע עבודה מקצועית שגרתית, וכי מדובר בהתקשרות הדורשת ידע ומומחיות מיוחדים או יחסי אמון מיוחדים, בהתאם להוראות תקנה (8)3 לתקנות והיא חלה על ההתקשרות. זאת לאחר שהיועץ המשפטי בחן את הסברי היחידה, לפיהם מדובר בהתקשרות למתן ייעוץ, ליווי וטיפול בכל הקשור בקבלת שירותים משפטיים, ייעוץ וייצוג העירייה בנושא היטל השבחה, תביעות מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, וטיפול בהסכמי מטלות, הסכמי פיתוח ותחזוקה, באופן והמצריך ידע, ניסיון ומומחיות מיוחדת בתחומים ספציפיים אלו, ולאחר שמצא, כי מדובר בתפקיד המצריך יחסי אמון מיוחדים, בין היתר, לאור מהות השירותים, וממשקי העבודה הכרוכים בביצועם, הן עם הן עם השירות המשפטי, הן עם מחלקות שונות באגפי העירייה השונים, ולאור המידע והנתונים הרגישים אליהם יחשפו נותני השירותים במסגרת ביצוע השירותים.
4. הועדה בחנה את הסברי היחידה, לפיהם מדובר בתפקיד הדורש יחסי אמון וידע מתקדם ומומחיות בתחומים ספציפיים של היטל השבחה, תביעות מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, וטיפול בהסכמי מטלות, הסכמי פיתוח ותחזוקה, לרבות ניסיון רב בשירותים המפורטים בכלל וכנציג/יועצי רשויות מקומיות בפרט, ובכלל זאת נדרשים יחסי אמון מיוחדים. בפרט כשמדובר בהתקשרות לביצוע תפקיד ייחודי של מתן שירותי ייעוץ ושירותים משפטיים הכוללים ייצוג העירייה בבתי משפט, בוועדות ערר, בתביעות מכוח סעיף 197, לרבות בפני שמאים מכריעים ובעריכת חוזים הנוגעים באופן ספציפי בתחום של הסכמי מטלות יום, הסכמי פיתוח ותחזוקה הנוגעים לשצ"פ, לשפ"פ, לשימור, ולניוד זכויות בנייה, שהינם תחומים ייחודיים בעיקר במרחב התכנוני של עיריית תל אביב יפו לאור התוכניות החלות עליה וסמכויות הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב-יפו, לרבות השתתפות בדיונים ובהליכי משא ומתן, ליווי וסיוע בטיפול בהליכים משפטיים להם העירייה צד בערכאות משפטיות ו/או מעין שיפוטיות, ועדות סטטוטוריות וציבוריות וכיו"ב, באופן המצריך ידע מתקדם וניסיון קונקרטי בתחומים ובתוכניות החלות על עיריית תל אביב יפו ומומחיות העולה כדי ידע מיוחדים ומומחיות הנובעת אף משילוב ייחודי של ניסיון בתחומים הן לגבי היטל השבחה ותביעות מכוח 197, והן לגבי הסכמי מטלות והסכמי פיתוח ותחזוקה. כמו כן, הוועדה נתנה דעתה לכך שקיימת חשיבות כי השירותים יבוצעו על ידי משרד עורכי דין מקצועי, הבקיא במתן שירותים מהסוג המבוקש, וכי מדובר בשירות המצריך ממשק עם גורמים שונים, הן עירוניים והן חיצוניים, וכי במסגרת ביצוע השירותים ייחשפו נותני השירותים למידע עירוני רגיש, באופן המצריך גם יחסי אמון מיוחדים.
5. הועדה בחנה את תנאי הסף שהוצעו בהתאם לתנאי 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 שהוצגה בפניה :

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 12 / 2023 מיום 13/07/2023

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 במסגרתה והתוצרים המבוקשים במסגרתה.
2. הועדה מאשרת את תנאי הסף ואמות המידה. ציון האיכות יהווה 100% מהציון הכולל – לכל אחד מהנושאים בנפרד.
וכמפורט לעיל.


מנחם לייבה
מנכ"ל העירייה
30/7/23
תאריך


מנהל אגף החשבונות
נחש
מנהל אגף החשבונות
24/7/23
תאריך


עו"ד עוזר סלמון,
היועמ"ש לעירייה
25/7/23
תאריך


ליטל פחטור, רו"ח,
מנהלת מח' מכרזים והתקשרויות
24/7/23
תאריך