

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(15,8) מספר 13 / 2023 מיום 19/07/2023

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

נוכחים ה"ה: עו"ד איילת בנימיני, עו"ד נטלי שמואלי מעודי, אביטל רזניק, אוריאל לוי, אורן בן דור, אמיר זילכה, יערית מרקוס לוי, ליז אלטחן, לילך אדר, לימור ספרד צייטונה, לירון גבקוביץ, מירית איב רוזנבאום, נועם ירון, נורית זכאי, צלילית בן נבט, קארן רוטנברג, רועי הדר, שלום עובדיה, שרי ישראלי, ברכה יניגר לוי, אילן רוזנבלום.

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	33/23	אגף נכסי העירייה	שמאי מקרקעין לקידום וביצוע הפקעות ופינויים	אישור התקשרות

להלן פניית היחידה:

1. בהתאם להחלטת ועדת התקשרויות עליונה פטורי מכרז לפי תקנה 3 (8) מספר 40/42, ועדה מס' 17/2022 מיום 18/08/2022, אושר לבצע את ההתקשרות שבנדון בפטור ממכרז לפי תקנה 3 (8) לתקנות העיריות (מכרזים) וכן אושרו תנאי סף ואמות מידה לצורך יציאה להליך תחרותי לפי תקנה 3 (8).
החלטת ועדת התקשרויות עליונה פטורי מכרז מצ"ב **כנספת א'** לפנייה זו.
2. בהמשך לאישור הועדה, ביום 03.04.2023 פנה האגף לארבעה מציעים בבקשה לקבלת הצעות להעסקת נש"מ בתחום שמאות מקרקעין לצורך קידום וביצוע הפקעות ופינויים.
3. בהתאם למסמכי הבקשה, ציון האיכות יהווה 100% מהציון הכולל.
4. המועד האחרון להגשת הצעות נקבע ליום 20.04.2023.
5. לאור העובדה כי בתאריך הנ"ל נמצאו בתיבה שתי הצעות בלבד, כאשר אחת מתוכן התבררה כלא רלוונטית, פנה האגף לשני מציעים נוספים והוארך המועד האחרון להגשת הצעות עד ליום 11.06.2023.
6. בהמשך למתואר לעיל, בתאריך 11.6.2023 בוצעה פתיחת המעטפות ולהלן פירוט סך ההצעות שהתקבלו:

4.1 מציע מס' 1 - ע.ס. (מציע פרטי)

4.2 מציע מס' 2 - נופר סער

4.3 מציע מס' 3 - ב.י (מציע פרטי)

4.4 מציע מס' 4 - ר.ה (מציעה פרטית)

שני המציעים הנוספים אליהם פנתה העירייה, בחרו שלא להגיש הצעה בשל אי עמידתם בתנאי הסף.

7. להלן פירוט עמידת המציעים בתנאי הסף הקבועים בסעיף 2 למסמכי הבקשה לקבלת הצעות, לאחר הליך השלמת מסמכים :

שם המציע	מציע מס' 1 - ע.ס (פרטי)	מציע מס' 2 - נופר סער	מציע מס' 3 - ב.י (פרטי)	מציע מס' 4 ר.ה (מציעה פרטית)
סעיף 2.1 לבקשה : זהות המציע - המציע הוא אזרח ישראלי או תאגיד המאוגד כדין בישראל, בעל אישור לפי סעיף 2 לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו - 1976.	V	V	V	V
סעיף 2.2 לבקשה : 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.	V	V	V	V
סעיף 2.3 לבקשה : 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.	V	V	X ראה פירוט בסעיף 8 להלן	X ראה פירוט בסעיף 8 להלן

8. מציע מס' 3 (ב.י – מציע פרטי) ומציעה מס' 4 (ר.ה – מציעה פרטית)

לצורך הוכחת עמידה בתנאי הסף הקבוע בסעיף 2.3 לבקשה, נדרשו המציעים להיות בעלי 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.

בתנאי סף זה נקבע כי "יובא בחשבון ניסיון שמאי המקרקעין החל ממועד הסמכתו בלבד".

מאחר ומציע מס' 3 (ב.י. – מציע פרטי) קיבל את ההסמכה רק בשנת 2022 בהתאם למייל ששלח לעו"ד קארן רוטנברג מאגף נכסי עירייה ומציעה מס' 4 (ר.ה – מציעה פרטית) קיבלה את ההסמכה רק בשנת 2023, בהתאם למייל ששלחה לעו"ד רוטנברג, הרי ששני המציעים הללו אינם בעלי ניסיון של שנתיים לפחות בתחומים הנ"ל מאחר וטרם חלפו שנתיים ממועד החל קבלת הסמכתם כשמאי מקרקעין.

היינו, מהאמור לעיל עולה כי הן מציע מס' 3 והן מציעה מס' 4 אינם עומדים בתנאי הסף הקבוע בסעיף 2.3 לבקשה ולפיכך מתבקשת הועדה לפסול את הצעותיהם.

9. להלן ניקוד האיכות של ההצעות העומדות בתנאי הסף בהתאם לאמות המידה המפורטות בסעיף 3 לבקשה :

סעיף	אמת המידה	משקל	אופן הניקוד והערות/הבהרות	מציע מס' 1 (ע.ס – מציע פרטי)	מציעה מס' 2 הגב' נופר סער
(1)	ניסיון המציע בהכנת חוות דעת בתחום פיצויי הפקעה ו/או דמי שימוש ראויים ו/או הערכות שווי אחרות, מעבר למינימום הנדרש בתנאי הסף 2.3 לעיל.	15%	מעל שנתיים ועד שלוש שנים – 5 נקודות מעל שלוש שנים ועד חמש שנים – 10 נקודות מעל חמש שנים – 15 נקודות	10 נקודות	10 נקודות
(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	10 נקודות	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	15 נקודות	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	יש 10 נקודות	יש 10 נקודות
(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,	40 נקודות	47.5 נקודות

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(15/8) מספר 13 / 2023 מיום 19/07/2023

סעיף	אמת המידה	משקל	אופן הניקוד והערות/הבהרות	מציע מס' 1 (ע.ס – מציע פרטי)	מציעה מס' 2 הגב' נופר סער
			ובכלל זאת גופים ציבוריים, להם העניק המציע שירות בתחום השירותים המבוקשים, תשובות לשאלות מקצועיות של האגף, יכולת התמודדות במצבי לחץ, יכולת עמידה בל"ז צפוף, יכולת התמודדות עם גופים מורכבים ובירוקרטיים, מקצועיות, התמדה, זמינות והתרשמות כללית וכו'.		
	סה"כ ציון סופי (100% איכות)	100%		85 נקודות	92.5 נקודות

10. הוועדה מתבקשת לאשר התקשרות עם הגב' נופר סער, אשר קיבלה את ציון האיכות הגבוה ביותר בהתאם לטבלה בסעיף 9 לעיל כשמאית מקרקעין לקידום וביצוע הפקעות ופנויים במחלקת עסקאות במקרקעין באגף נכסי העירייה ובכל בהתאם להוראות הבקשה לקבלת הצעות ונספחיה, לרבות הוראות החוזה המצורף כנספח לבקשה.
11. הוועדה מתבקשת לאשר התקשרות שנתית ע בהיקף ממוצע של 160 שעות בחודש וזאת עפ"י תעריף שעתי של 120 ₪, לא כולל מע"מ.
12. היקף ההתקשרות השנתי על סך של 230,400 לשנה, לא כולל מע"מ.
13. תקופת ההתקשרות המבוקשת הינה לתקופה של שנתיים כאשר לעירייה האופציה (זכות) להאריך את תקופת ההתקשרות לתקופה של שנה נוספת או חלק ממנה.
14. העירייה רשאית לקצר את תקופת ההתקשרות עם נותן השירותים לפרק זמן קצר מזה הנקוב בסעיף 2 לתנאים המיוחדים להתקשרות וכפי שיוחלט על ידה ובלבד, שהודעה בכתב על כך תימסר לנותן השירותים 30 יום לפחות לפני תום תקופת ההתקשרות.

דיון

1. גב' פחטר מציגה את הפניה.
2. הוועדה אישרה, ביום 18/08/2022, החלטה מס' 40/42 כי ההתקשרות 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 והמומחיות המיוחדים לקידום וביצוע הפקעות ופנויים כמפורט לעיל, וכן אישרה את תנאי הסף ואמות המידה עבור ההתקשרות.
3. בהתאם להחלטת ועדת התקשרויות עליונה פטורי מכרז הנ"ל, נעשתה פניה ביום 03.04.2023 ל – 4 מציעים לקבלת הצעות בנושא הנ"ל. בתאריך הנ"ל נמצאו בתיבה שתי הצעות בלבד, כאשר אחת מתוכן התבררה כלא רלוונטית, פנה האגף לשני מציעים נוספים והוארך המועד האחרון להגשת הצעות עד ליום 11.06.2023.

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(15,8) מספר 13 / 2023 מיום 19/07/2023

4. 4 ההצעות שהתקבלו נבחנו בהתאם לתנאי הסף ומדדי האיכות שנקבעו ע"י העירייה – 100% איכות. ניקוד האיכות שקיבלו ההצעות הינו כמפורט בסעיף 9 לפנייה.
5. מציע מס' 3 והן מציעה מס' 4 אינם עומדים בתנאי הסף הקבוע בסעיף 2.3 לבקשה ולפיכך מתבקשת הועדה לפסול את הצעותיהם. מר גילצר מציין כי יש לפנות, ככל הניתן, למצעים אשר ידוע מלכתחילה כי יעמדו בתנאי הסף.
6. הועדה מאשרת את עמידת 2 ההצעות הנותרות בתנאי הסף, את ניקוד האיכות אשר ניתן בהתאם לאמות המידה שנקבעו בבקשה ונבדקו ע"י היחידה.
7. הועדה מאשרת את ההתקשרות עם נופר סער, שמאית מקרקעין, לקידום וביצוע הפקעות ופנויים במחלקת עסקאות במקרקעין באגף נכסי העירייה אשר קיבלה את ציון האיכות הגבוה ביותר בהתאם לתנאי הבקשה כמפורט לעיל והכל בהתאם להוראות הבקשה לקבלת הצעות ונספחיה, לרבות הוראות החוזה המצורף כנספח לבקשה.

החלטה

מס' החלטה	שם היחידה	החלטה	שם הספק	תקופת התקשרות	סכום בש"ח (לא כולל מע"מ)
33/23		מאשרים התקשרות עם	נופר סער	שנתיים עם אופציה לעירייה להאריך את ההתקשרות בשנה	230,400 ₪ לשנה 160 בחודש 120 ₪ לשעה
	אגף נכסי העירייה	שמאית מקרקעין לקידום וביצוע הפקעות ופנויים			

וכמפורט לעיל.


מנחם לייבה,
מנכ"ל העירייה
1/8/23
תאריך


משה גילצר,
גזבר העירייה
1/8/23
תאריך


עו"ד עוזי סלמן,
היועמ"ש לעירייה
3/7/23
תאריך


ליטל פחטר, רו"ח,
מנהלת מח' מכרזים והתקשרויות
26/7/23
תאריך