

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 8 / 2022 מיום 12/04/2022

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

נוכחים ה"ה: עו"ד רתם בהרב, ניב יהושוע, אביטל רזניק, מירית איב רוזנבאום.

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	19/22	אגף מיחשוב ומ"מ	מאגר יועצים שונים בתחום המחשוב	הוספת יועצים למאגר
2. פניה 2	20/22	אגף נכסי העירייה	מתאם נכסים למחלקת הקצאת נכסים ודיור באגף נכסי העירייה	אישור תנאי סף, אמות מידה ופטור ממכרז לפי תקנה 3 (8)

להלן פניית היחידה:

1. ועדת התקשרויות עליונה פטורי מכרז לפי תקנה 3(8), בישיבתה מס' 10/19 מיום 16/06/2019, החלטה מס' 29/19 אישרה את תנאי הסף ואמות המידה למאגר יועצים שונים בתחום המחשוב.
2. וועדת התקשרויות עליונה פטורי מכרז לפי תקנה 3(8), בישיבתה מס' 3/2020 מיום 10.02.2020 החלטה מס' 7/20 אישרה את רישומם של כ-142 משתתפים.
3. וועדת 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.
4. וועדת 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.
5. וועדת התקשרויות עליונה פטורי מכרז לפי תקנה 3(8), בישיבתה מס' 14/2021 מיום 14.09.2021 החלטה מס' 52/21 אישרה את רישומם של כ-9 משתתפים.
6. וועדת התקשרויות עליונה פטורי מכרז לפי תקנה 3(8), בישיבתה מס' 21/2022 מיום 04.01.2022 החלטה מס' 3/22 אישרה את רישומם של כ-7 משתתפים.
7. לאור צרכים שהתעוררו באגף להרחבת מאגר היועצים ולאור פניות רבות לפתיחה נוספת של המאגר, ביום 28.02.21 פורסם בעיתונות ובאתר האינטרנט העירוני קול קורא נוסף לרישום למאגר יועצים שונים בתחום המחשוב בעיריית תל אביב-יפו.
- בהחלטה משותפת עם מחלקת מכרזים וחוזים הוחלט להשאיר את המאגר פתוח ובכל מספר חודשים נערוך בדיקה של הנרשמים החדשים ונאשרם.
8. הוועדה מתבקשת לאשר את רישומם של היועצים הבאים למאגר היועצים, אשר עמדו בתנאי הסף בתחום המחשוב כמפורט:
קסלר מיכאל, בלה עברון, גיא מלכה, יו סי סי טכנולוגיות בע"מ, סקטריוס בע"מ, נועה בן גדליה, סנסורי פתרונות תוכנה בע"מ, גבי שובל.
בסך הכול 8 נרשמים באופן תקין.
9. יצוין, כי האגף פנה למועמדים אשר טרם השלימו את מלוא המסמכים לעמידה בתנאי הסף, להמשך השלמת מסמכים. עם השלמת המסמכים כנדרש, האגף יפנה בשנית לוועדה על מנת לאשר את רישומם.

דיון

גב' פחטר מציגה את הפניה ומציינת כי הבקשה הנה לאשר הוספת יועצים אשר עמדו בתנאי הסף למאגר יועצים שונים בתחום המחשוב, כפי שאושרו על ידי הוועדה בהחלטתה מיום 16.06.2019.

החלטה

הוועדה מאשרת את המבוקש בפניה, ואת הוספת היועצים העומדים בתנאי הסף למאגר היועצים בתחום המחשוב, המפורטים בסעיף 8 לפניה.

מתאם נכסים למחלקת הקצאת נכסים ודיוור באגף נכסי העירייה

להלן פניית היחידה:

1. פרטי היחידה

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

2. פרטי ההתקשרות המבוקשת

נושא ההתקשרות			
שירותי נש"מ – מתאם נכסים למחלקת הקצאת נכסים ודיוור באגף נכסי העירייה.			
תיאור מהות ההתקשרות			
בתחום ההתקשרות נדרש, בין היתר, מתן השירותים שלהלן:			
- טיפול בעסקאות בתחום הנכסים והמקרקעין, לרבות: בחינת שומות מקרקעין, עריכת חוזים, קביעה ותייעוד חיובים, ניסוח והכנת תקצירים לאישור הועדות המוסמכות. - ליווי ביצוע עסקאות להוספת/גרעת נכסים ממצבת הנכסים העירונית: הקצאת נכסים, דיוור ושירותים עירוניים לרבות שכירויות והשכרות, מתן רשות שימוש, מערך החניות העירוניות, רכישה ואחריות למערך החיובים והנושאים שבתחום אחריות המחלקה. - ניהול מו"מ והסדרת חוזים מול צד ב' בתיאום עם מנהל אגף נכסי העירייה והשירות המשפטי. יודגש, כי התפקיד אינו לערוך דין מטעם העירייה, והשירות אינו כולל שירותים משפטיים, לרבות אי מתן חוות דעת משפטיות או ייצוג משפטי של העירייה בערכאות שיפוטיות או מעין שיפוטיות. - אחריות לביצוע ומימוש התנאים החוזיים לרבות עמידה בלוחות זמנים, נושאים כספיים ומעקב שוטף באמצעות גורמי התפעול באגף, לרבות מעקב וטיפול אחר עסקאות וחידושן. - סיוע בניהול דיירים, ניהול נכסים עירוניים, התנהלות מול חברות ניהול. - בדיקה וניתוח שומות מקרקעין. - עבודה מול גורמים שונים בעירייה על מנת לקדם נושאים שבתחום האחריות בנושאים נכסיים ושירותיים. - אחריות לריכוז מסמכי תביעה במקרים של הפרת הסכם ועבודה שוטפת מול השרות המשפטי. - הכנת תקצירים ואחריות לצירוף ותייעוד כל מידע רלוונטי והמסמכים הנוגעים לעסקה למערכות הממוכנות. - 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	01-931200-753-6	
נימוק היחידה לקבלת פטור ממכרז			
מדובר בתפקיד ייחודי הדורש היכרות וידע בתחום המקרקעין / שומות מקרקעין ובפרט בתחום השכירויות, דמי שימוש, פינויים, הקצאות וכיו"ב. השירותים המבוקשים כוללים, בין היתר, בחינת שומות דמי שכירות, דמי שימוש וכיו", עריכת חוזי שכירות, חוזי רשות שימוש, ניהול מערך החניות, הכנת חומר לתביעות פינוי, טיפול בהליך הקצאת מקרקעין בהתאם לנוהל ועריכת חוזה כנדרש, טיפול בנכסים העירוניים שבתחום האחריות של המחלקה, וכן הליכי ההתקשרות מול היחידות העירוניות השונות. התפקיד מצריך יחסי אמון מיוחדים, בין היתר, מאחר שמדובר בשירותים בנוגע להתקשרויות שעניינן זכויות קנייניות שונות של העירייה, ובנוגע להתקשרויות שונות שבתחום טיפול המחלקה. 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 ואגפי העירייה השונים בהתאם לנדרש. כמו כן, התפקיד כולל התנהלות מול בעלי זכויות כגון שוכרים, מחזיקים וצדדי ג' שונים הפונים לעירייה בהתאם			

לנסיבות כל מקרה. במסגרת התפקיד ייחשף נותן השירותים לנתונים ומידע רגיש 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.

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 עם נש"מ - מתאם נכסים למחלקת הקצאת נכסים ודיוור באגף נכסי העירייה, כאשר השירותים המבוקשים כוללים, בין היתר, סיוע ותגבור מחלקת הקצאת נכסים ודיוור באגף נכסי העירייה בקידום התחומים שבתחום אחריותם וכמפורט לעיל, לרבות טיפול בשכירויות, חניות, פינויים, הקצאות, 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 בתחום השכרה והקצאת נכסים ודיוור. 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 שוכרים, 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 רגישים 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

4. תנאי סף

על המציע לעמוד בתנאים המפורטים להלן במועד האחרון להגשת הצעות:

- 4.1. **זהות המציע** - המציע הוא אזרח ישראלי.
- 4.2. **השכלה** - המציע בעל רישיון לשמאות מקרקעין בתוקף מטעם משרד המשפטים ו/או בעל רישיון לעריכת דין בתוקף מטעם לשכת עורכי הדין.
- 4.3. **ניסיון בתחום המבוקש** - למציע ניסיון של שנתיים לפחות מתוך השנים 2018-2022 כשמאי מקרקעין או כעורך דין בתחום המקרקעין.
- למען הסר ספק, יובהר, כי בתנאי סף זה יובא בחשבון ניסיון המציע לאחר קבלתו כחבר בלשכת שמאי המקרקעין ו/או בלשכת עורכי הדין (בהתאמה) בלבד.

5. אמות מידה לבחירת ההצעה הזוכה

5.1. משקל ציון האיכות

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 8 / 2022 מיום 12/04/2022

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 כשמאי מקרקעין או כעורך דין בתחום המקרקעין, מעבר למינימום הנדרש בתנאי הסף שבסעיף 4.3 לעיל.	20%	מעל שנתיים ועד 3 שנים – 12 נקודות מעל 3 שנים – 20 נקודות
(2)	מספר שנות ניסיון המציע כשמאי מקרקעין או כעורך דין בתחום המקרקעין, 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 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"ז צפוף, יכולת התמודדות עם גופים מורכבים ובירוקרטיים, יכולת ניהול מו"מ, שירותיות, מקצועיות, התמדה, זמינות והתרשמות כללית וכו'.
	סה"כ	<u>100%</u>	

5.2. משקל ציון המחיר

התעריף השעתי להעסקת נש"מ יעמוד ע"ס 120 ₪ לשעת עבודה, בתוספת מע"מ, בהיקף של 180 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 או יחסי אמון מיוחדים, בהתאם להוראות תקנה 3(8) לתקנות והיא חלה על ההתקשרות. הועדה בחנה את הסברי האגף, לפיהם מדובר בהתקשרות לביצוע תפקיד ייחודי, המצריך בין היתר, ידע מעמיק, ומומחיות מיוחדת בתחום המקרקעין / שומות מקרקעין, לרבות עבור גופים ציבוריים ובפרט בתחום השכירויות, דמי שימוש, פינויים, הקצאות נכסים ודיוור וכיו"ב, וכי התפקיד יכול, בין היתר, ליווי ביצוע עסקאות להוספת/גרעת נכסים ממצבת הנכסים העירונית: הקצאת נכסים, דיוור ושירותים עירוניים לרבות שכירויות והשכרות, מתן רשות שימוש, מערך החנויות העירוניות, רכישה ואחריות למערך החיובים והנושאים שבתחום אחריות המחלקה, וכן הליכי ההתקשרות מול היחידות העירוניות השונות.
- 4) הועדה בחנה את הסברי האגף, לפיהם מדובר בהתקשרות שדורשת יחסי אמון מיוחדים ומומחיות, מאחר שמדובר בשירותים בנוגע להתקשרויות שעניינן זכויות קנייניות שונות של העירייה, ובנוגע להתקשרויות שונות שבתחום טיפול המחלקה, כך שנותן השירותים ייחשף למידע עירוני רגיש. כמו כן, מדובר בהעסקת נש"מ שיבצע את עבודתו במשרדי 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 3(8) לתקנות העיריות (מכרזים), וזאת לאור טיבה ומהותה של ההתקשרות, אשר דורשת ידע ומומחיות מיוחדים, ואינה שגרתית, ולאור התוצרים המבוקשים במסגרתה.
 2. הועדה מחליטה לאשר את תנאי הסף ואמות המידה. משקל ציון האיכות יהווה 100% מהציון הכולל. וכמפורט לעיל.

מנחם לייבה,
מנכ"ס העירייה

08/05/2022

תאריך

משה גילצוק,
גזבר העירייה

4/5/22

תאריך

עו"ד עוזי סלמן,
היועמ"ס לעירייה

2/5/22

תאריך

ליטל פחטר, רו"ח,
מנהלת מח' מכרזים והתקשרויות

2/5/22

תאריך