

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(15,8) מספר 4/2023 מיום 16/02/2023

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

נוכחים ה"ה: עו"ד נטלי שמואלי מעודי, מירית איב רוזנבאום, שרי כהן, קרן רוטנברג.

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	12/23	אגף נכסי העירייה	מנהל/ת עסקה לקידום הסכמים במתחמי התעסוקה	אישור תנאי סף אמות מידה ופטור לפי תקנה 3(8)

החלטה מספר 12/23

מנהל/ת עסקה לקידום הסכמים במתחמי התעסוקה

להלן פניית היחידה:

1. פרטי היחידה

שם החטיבה/מנהל	שם האגף	שם המחלקה/יחידה
מנכ"ל / עצמאיות	אגף נכסי העירייה	מחלקת עסקאות במקרקעין

2. פרטי ההתקשרות המבוקשת

נושא ההתקשרות			
שירותי נש"מ – מנהל/ת עסקה לקידום הסכמים במתחמי התעסוקה.			
תיאור מהות ההתקשרות			
בתחום ההתקשרות נדרש, בין היתר, מתן השירותים שלהלן:			
1. ליווי וטיפול בעסקאות בתחום הנכסים והמקרקעין, לרבות: הכנה וקידום הסכמי חכירה בעניין חידושי חכירות ומימושי אופציה, בהתאם למתווה חידוש החכירות בעירייה.			
2. דיווחים לרשויות המס, קידום הסכמים שונים וביצוע מטלות נוספות בתחום העיסוק עפ"י הנחיות הממונים.			
3. ליווי ביצוע עסקאות להוספת/גרעת נכסים ממצבת הנכסים העירונית קידום הסכמים לרבות השתתפות בדיונים המתקיימים בוועדות התכנון המוסמכות, והנושאים שבתחום אחריות המחלקה.			
4. 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.			
5. אחריות לביצוע ומימוש התנאים החוזיים לרבות עמידה בלוחות זמנים, נושאים כספיים ומעקב שוטף באמצעות גורמי התפעול באגף, לרבות מעקב וטיפול אחר עסקאות וחידושן.			
6. סיוע בניהול נכסים עירוניים, התנהלות מול עורכי דין, שמאים, יזמים, מתכננים, אדריכלים ובעלי זכויות, בכפוף להנחיות הגורמים המקצועיים בעירייה.			
7. בדיקה וניתוח שומות מקרקעין.			
8. עבודה מול גורמים שונים בעירייה על מנת לקדם נושאים שבתחום האחריות בנושאים נכסיים ושירותיים.			
9. אחריות לריכוז מסמכי תביעה במקרים של הפרת הסכם ועבודה שוטפת מול השרות המשפטי.			
10. הכנת תקצירים ואחריות לצירוף ותיעוד כל מידע רלוונטי והמסמכים הנוגעים לעסקה למערכות הממוכנות.			
11. 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	269,500 ₪ בתוספת מע"מ לשנה	02-093510-200-1	280-2022-630
נימוק היחידה לקבלת פטור ממכרז			
מדובר בתפקיד ייחודי הדורש היכרות וידע בתחום המקרקעין / חכירות מקרקעין ובפרט בתחום תכנון ובניה, וכיו"ב. השירותים המבוקשים כוללים, בין היתר, ליווי וטיפול בעסקאות בתחום הנכסים והמקרקעין, לרבות: הכנה וקידום הסכמי חכירה בעניין חידושי חכירות ומימושי אופציה, בהתאם למתווה חידוש החכירות בעירייה בהתאם לנוהל וערכת חוזה כנדרש, דיווחים לרשויות המס, קידום הסכמים שונים וביצוע מטלות נוספות בתחום העיסוק עפ"י הנחיות הממונים.			
ליווי ביצוע עסקאות להוספת/גרעת נכסים ממצבת הנכסים העירונית קידום הסכמים לרבות השתתפות בדיונים המתקיימים בוועדות המוסמכות, והנושאים שבתחום אחריות המחלקה.			

השתתפות בניהול מו"מ והסדרת חוזים מול צד ב' 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 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.

3. חוות דעת היועץ המשפטי

☐ 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 למחלקת עסקאות מקרקעין באגף נכסי העירייה, כאשר השירותים המבוקשים כוללים, בין היתר, ליווי וטיפול בעסקאות בתחום הנכסים והמקרקעין, לרבות: הכנה וקידום הסכמי חכירה בעניין חידושי חכירות ומימושי אופציה, בהתאם למתווה חידוש החכירות בעירייה בהתאם לנוהל ועריכת חוזה כנדרש, דיווחים לרשויות המס, קידום הסכמים שונים וביצוע מטלות נוספות בתחום העיסוק עפ"י הנחיות הממונים. 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 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 שנה לפחות מתוך השנים 2016-2022 כשמאי מקרקעין או כעורך דין בתחום המקרקעין ו/או תכנון ובניה.

5. אמות מידה לבחירת ההצעה הזוכה

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:

סעיף	אמת המידה	משקל	אופן הניקוד והערות/הבהרות
(1)	ניסיון המציע כעורך דין בתחום עסקאות המקרקעין, לרבות בתחום הסכמי חכירה ורישום מקרקעין, מעבר למינימום הנדרש בתנאי הסף שבסעיף 2.3 לעיל.	20%	מעל שנה ועד שנתיים – 10 נקודות מעל שנתיים ועד 3 שנים – 15 נקודות מעל 3 שנים – 20 נקודות
(2)	מספר שנות ניסיון המציע כעורך דין בתחום עסקאות המקרקעין, לרבות בתחום הסכמי חכירה ורישום מקרקעין עבור 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;	15%	עד שנתיים – 5 נקודות מעל שנתיים ועד 3 שנים – 10 נקודות מעל 3 שנים – 15 נקודות
(3)	כמות חוזי המקרקעין שהוכנו על ידי המציע בחמש השנים שקדמו למועד האחרון להגשת הצעות. למען הסר ספק, מובהר, כי המונח "חוזי מקרקעין" לצורך סעיף זה כולל בין היתר, חוזי מכר מקרקעין, חוזי חכירה, חוזי שכירות, חוזי רשות שימוש, חוזה פיתוח, חוזה קומבינציה, פירוק שיתוף 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	100%	

5.2. משקל ציון המחיר

התעריף השעתי להעסקת נש"מ יעמוד ע"ס 120 ₪ לשעת עבודה, בתוספת מע"מ, בהיקף של 160 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. לשאלתו של מר גילצר לפי מה נקבע תעריף שעתי של 120 ₪, השיבה גב' פחטר כי התעריף המשולם לנש"מים באגף הנכסים הינו אחיד וקבוע ועומד כיום על 120 ₪, זאת לאחר בחינה שנעשתה ע"י אגף הנכסים ובאישור מנכ"ל העירייה לאור הקושי הרב שהיה בגיוס נש"מים לאגף בתעריף נמוך יותר.
3. 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)").
4. 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, וזאת לאחר שבחן את הסברי האגף, לפיהם מדובר בהתקשרות לביצוע תפקיד ייחודי, המצריך בין היתר, ידע מעמיק, ומומחיות בתחום המקרקעין / חכירות מקרקעין ובפרט בתחום תכנון ובניה, וכיו"ב, וכי השירותים המבוקשים נוגעים להתקשרויות שעניינן זכויות קנייניות שונות של העירייה וכוללים, בין היתר, ליווי וטיפול בעסקאות בתחום הנכסים והמקרקעין, לרבות: הכנה וקידום הסכמי חכירה בעניין חידושי חכירות ומימושי אופציה, בהתאם למתווה חידוש החכירות בעירייה בהתאם לנוהל ועריכת חוזה כנדרש, דיווחים לרשויות המס, קידום הסכמים שונים וביצוע מטלות נוספות בתחום העיסוק עפ"י הנחיות הממונים, ולאחר שבחן את יחסי האמון הכרוכים במסגרת השירותים, בין היתר לאור ממשקי העבודה והמידע אליו ייחשף נותן השירותים.
5. הועדה בחנה את הסברי האגף, לפיהם מדובר במשרה שדורשת יחסי אמון מיוחדים ומומחיות והיכרות עם התחום נשוא ההתקשרות, וכי השירותים במסגרת ההתקשרות המבוקשת נוגעת להתקשרויות שעניינן זכויות קנייניות שונות של העירייה ונוגעת להתקשרויות שונות שבתחום טיפול המחלקה, וכי מדובר בנותן שירותים שיעניק את השירותים במשרדי העירייה, כמפורט לעיל, וכי במסגרתה יכול שייחשף היועץ למידע רגיש, באופן המצריך יחסי אמון מיוחדים, באופן שהתקשרות במכרז אינה הדרך המיטבית לבחירת נותן השירות בהתקשרות מסוג זה.
6. הועדה בחנה את תנאי הסף שהוצעו בהתאם להיקף ההתקשרות המבוקשת ומאפייניה, וכן את אמות המידה שהוצעו ומשקלן, לפיהן תקבע ההצעה הזוכה.

החלטה

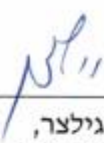
לאור הנתונים שהוצגו בבקשה, ההסברים שניתנו על ידי נציגי אגף נכסי העירייה וחוות הדעת המשפטית שהונחה בפניה:

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(15,8) מספר 2023 / 4 מיום 16/02/2023

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 המידע אליו ייחשף נותן השירותים, ולאור ממשקי העבודה הכרוכים במסגרתה והתוצרים המבוקשים במסגרתה.

2. הועדה מחליטה לאשר את תנאי הסף ואמות המידה. ציון האיכות יהווה 100% מהציון הכולל. וכמפורט לעיל.


מנחם לייבה,
מנכ"ל העירייה
6/3/23
תאריך


משה גילצר,
גזבר העירייה
6/3/23
תאריך


עו"ד עוזי סלמן,
היועמ"ש לעירייה
6/3/23
תאריך


ליטל פחטר, רו"ח,
מנהלת מח' מכרזים והתקשרויות
6/3/23
תאריך