

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 13/2018 מיום 15/08/2018

משתתפים ה"ה: מנחם לייבה – מנכ"ל העירייה, משה גילצר – גזבר העירייה, עו"ד רתם בהרב – סגנית בכירה ליועמ"ש.

נוכחים ה"ה: עו"ד נטלי שמואלי מעודי, ליאור אבירם.

מזכיר הועדה: ליטל פחטר, רו"ח.

מרכזת הועדה: גילי זהר.

<u>מס' פניה</u>	<u>מס' החלטה</u>	<u>היחידה</u>	<u>נושא</u>	<u>מהות החלטה</u>
1. פניה 1	33/18	מינהל בת"ש	התקשרות בין העירייה לבין משכ"ל בקשר לביצוע עבודות פיתוח ותשתיות ברח' תוצרת הארץ	אישור התקשרות
2. פניה 2	34/18	אגף נכסי העירייה	בקשה לאישור תנאי סף ואמות מידה למאגר מנהלי אזורים מוגדרים בהתאם לנוהל משרד הפנים	אישור תנאי סף למאגר מנהלי אזורים מוגדרים ואמות מידה לקביעת הצעות זוכות

התקשרות בין העירייה לבין משכ"ל בקשר לביצוע עבודות פיתוח ותשתיות ברח' תוצרת הארץ

להלן פניית היחידה:

1. מנהל פרויקטים משולבים מעוניין להתקשר עם קבלן לביצוע הפרויקט לביצוע עבודות פיתוח ותשתיות ברח' תוצרת הארץ (יגאל אלון, דרך השלום) ולצורך כך הוא בחן את האפשרות לעשות שימוש במכרז שפרסמה החברה למשק וכלכלה של השלטון המקומי בע"מ (להלן: "משכ"ל"), אשר לגביו ניתן אישור שר הפנים ושנקבעו זוכים במסגרתו (להלן: "המכרז").
2. לצורך ניהול ופיקוח על ההתקשרות שתיערך/נה בין העירייה לבין זוכים במכרז, נדרשנו להתקשר עם נותן שירותי ניהול, תיאום ופיקוח. אנחנו סבורים כי במקרה זה מירב היתרונות יושגו דווקא בעריכת התקשרות עם משכ"ל לקבלת שירותי ניהול ופיקוח לאור המפורט להלן.
3. יתרונות ההתקשרות עם משכ"ל למתן שירותי ניהול ופיקוח למכרז שבנדון והשירותים הניתנים על ידה:
 - למשכ"ל ידע ומיומנות רבה במתן שירותי הניהול והפיקוח הנדרשים במקרה דנן והיא נותנת שירות ברמה מקצועית גבוהה.
 - במסגרת המכרז שבנדון תיתן משכ"ל גם את השירותים הבאים:
 - בקרה פיננסית על חשבונות חודשיים, לרבות דיווחי שכר ומעקב אחרי מס' חודשי העסקה בהתאם לחוק העסקת כח אדם זמני.
 - בקרה על ביצוע התחייבויות הקבלן הזוכה בהתאם לחוזה ההתקשרות.
 - בדיקת גמר חשבון.
 - משכ"ל מלווה באופן שוטף את ההתקשרות לאורך כל חיי החוזה.
 - כמו כן, למשכ"ל מעטפת שירותים ייחודית אשר אינה דומה במתכונתה לשירותי ניהול ופיקוח בסטנדרטיים אחרים. שירותים אלו מלווים בסיוע גורמים מקצועיים שונים לרבות מתחום הכספים והמשפט וכוללים מערך בקרה חשבונאית ומערך בקרה וניהול של ערבויות וביטוחים ושירותי בקרה על זכויות מועסקים.
 - יצוין כי לזוכה במכרז משכ"ל יתרון מבחינת זמינותו לביצוע פרויקט דחוף זה. העירייה חייבת לתת מענה דחוף ולבצע את הפרויקט שבנדון עד תחילת שנת הלימודים הקרובה.
 - שיעור התמורה בגין שירותי הניהול, תיאום והפיקוח אותה גובה משכ"ל הינו סביר (7% תקורה).
4. לאור האמור לעיל, אנחנו סבורים כי אין טעם לערוך תיחור עם חברה אחרת למתן שירותי תיאום, פיקוח וניהול, אלא יש יתרון להתקשרות עם משכ"ל בנדון.
5. לפיכך, מתבקש אישורכם, בהתאם לאמור בתקנה 3(15) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח-1987, לאשר התקשרות עם משכ"ל לשירותי ניהול ופיקוח במכרז מס' פת / 2017 / 30, וזאת בגין הפרויקט לביצוע עבודות פיתוח רח' תוצרת הארץ (יגאל אלון, דרך השלום), כפי שצוינו בסעיף 1 לעיל.
6. עלות העבודה המשוערת היא כ – 15,000,000 ₪ כולל מע"מ ותקורת משכ"ל.
7. התמורה המשוערת בגין שירותי הניהול והפיקוח (7.0%) – כ – 1,050,000 ש"ח.
8. סעיף תקציב: 020741479005, מס' שריון: 53-18-464.
9. לאישורכם.

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(15) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח-1987 (להלן: "תקנות העיריות (מכרזים)"), ובכלל זאת האם ההתקשרות נדרשת מטעמי חיסכון ויעילות, מקצועיות וניסיון, והאם היא מיטיבה עם העירייה, וזאת בשים לב לעקרונות השוויון, השקיפות וטוהר המידות, תוך מזעור הפגיעה בתחרות הקיימת ובאפשרות לפתח תחרות.
3. הועדה בחנה את הסברי האגף, לפיהם מבוקש לאשר את ההתקשרות מטעמי חיסכון ויעילות, מקצועיות, ניסיון והיכרות השוק, ולפיהם מירב היתרונות יושגו בעריכת ההתקשרות עם משכ"ל לקבלת שירותי ניהול ופיקוח, ואת חשיבות מתן השירותים בצורה מיטבית, שכן מדובר במכרז לביצוע עבודות פיתוח רח' תוצרת הארץ, במסגרתו נדרש ידע ומיומנות רבה במתן שירותי הניהול והפיקוח. למשכ"ל מעטפת שירותים ייחודית המלווים בסיוע גורמים מקצועיים שונים לרבות מתחום הכספים והמשפט וכוללים מערך בקרה חשבונאית ומערך בקרה וניהול של ערבויות וביטוחים ושירותי בקרה על זכויות מועסקים. כמו כן לזוכה במכרז משכ"ל יתרון מבחינת זמינותו לביצוע פרויקט דחוף זה, והכל כמפורט בפניה.

החלטה

לאור הנתונים שהוצגו בבקשה, ולאור הדיון שקיימה הועדה, מחליטה הועדה, כדלקמן:

1. הועדה מצאה, לאחר בחינת האפשרות לערוך את ההתקשרות למתן שירותי ניהול ופיקוח בדרך של מכרז, כי בנסיבות העניין מוצדק וסביר לבצע את ההתקשרות בפטור ממכרז לפי תקנה 3(15) לתקנות העיריות (מכרזים), וכי ההתקשרות נדרשת מטעמי חיסכון ויעילות, מקצועיות, וניסיון ומיטיבה עם העירייה, וזאת בשים לב לעקרונות שפורטו לעיל, לאור הידע והניסיון של משכ"ל במתן שירותי ניהול ופיקוח הנדרשים במכרז דנן, ולאור היכרותה את תנאי המכרז והוראותיו.
2. הדברים אמורים בפרט בשים לב לכך, שמדובר בשירותי ניהול ופיקוח ביחס למכרז לביצוע עבודות פיתוח רח' תוצרת הארץ אשר נדרשת עבורם בקרה פיננסית על חשבונות חודשיים, בקרה על ביצוע התחייבויות הקבלן הזוכה בהתאם לחוזה ההתקשרות, בדיקת גמר חשבון, ליווי שוטף לאורך כל חיי החוזה, וכן לאור הדחיפות במתן השירותים במסגרת הפרויקט וזמינותו של הקבלן הזוכה במכרז משכ"ל. משכך, ישנה חשיבות, כי שירותי הניהול והפיקוח יינתנו ע"י חברה אשר לה ניסיון, ידע ומומחיות במתן השירותים, דוגמת משכ"ל.
3. הועדה מחליטה לאשר התקשרות עם משכ"ל לשירותי ניהול ופיקוח במכרז מס' פת / 2017 / 30 לביצוע עבודות פיתוח רח' תוצרת הארץ (יגאל אלון, דרך השלום), בשיעור תקורה של 7%.
4. יובהר, כי ככל שהועדה תחליט שלא לקבוע זוכה כלשהו במסגרת הפניה בבקשה לקבלת הצעות מחיר, תבוטל החלטה להתקשר עם משכ"ל לקבלת שירותי ניהול ופיקוח ו/או יבוטל חוזה התקשרות בין העירייה לבין משכ"ל, ככל שזה כבר נחתם.
5. **פרסום**: הועדה מורה כי החלטה זו תפורסם באתר האינטרנט של העירייה. החוזה עם משכ"ל ייחתם בתום 7 ימי עבודה מיום הפרסום בכפוף לאמור לעיל.
(למען הסדר הטוב, מבקשת הועדה כי משכ"ל תפרסם החלטה זו גם באתר האינטרנט שלה).
דבר ביצוע ההתקשרות בין העירייה לבין משכ"ל יפורסם באתר האינטרנט של העירייה לא יאוחר מ- 7 ימי עבודה מיום כריתתו, באמצעות קישור לאתר האינטרנט של משכ"ל.
וכמפורט לעיל.

בקשה לאישור תנאי סף ואמות מידה למאגר מנהלי אזורים מוגדרים בהתאם לנוהל משרד הפנים

להלן פניית היחידה:

1. בהתאם לחוזרי מנכ"ל משרד הפנים 8/2016 ו- 5/2017 בעניין נוהל התקשרויות לביצוע עבודה מקצועית הדורשת ידע ומומחיות מיוחדים או יחסי אמן מיוחדים בפטור ממכרז, בהתאם לתקנה 3(8) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח-1987, תקבע הוועדה מראש לכל סוג התקשרות תנאי סף מקדימים למציעים הרלוונטיים ואמות מידה, לפיהן תיקבע ההצעה הזוכה.

עוד נקבע בחוזרי המנכ"ל הנ"ל, כי פניה תחרותית לצורך התקשרות תעשה למספר מציעים מתוך רשימת מציעים שתנוהל בהתאם להוראות חוזרי המנכ"ל האמורים (להלן: "המאגר").

2. לאור האמור, מתבקשת הוועדה לאשר את תנאי הסף ואמות המידה המוצעים לכניסה למאגר מנהלי אזורים מוגדרים / מתחמים ו/או מנהלי מנהלת של העירייה, לשם ביצוע פרויקטים לפיתוח ולניהול אזורים שמבצעת העירייה באמצעות אגף נכסי העירייה.

3. תנאי סף

להלן תנאי הסף המוצעים לכניסה למאגר:

- 3.1. יחיד או תאגיד רשום כדין בישראל.
- 3.2. בעל תעודה ממוסד מוכר בישראל בלפחות אחד מהתחומים הבאים: כלכלה, משפטים, אדריכלות, גאוגרפיה, הנדסה תעשייה וניהול, מינהל עסקים, הנדסאי בניין, שמאי מקרקעין.
- 3.3. בעל ניסיון מוכח של 3 שנים לפחות בעבודה מול רשות מקרקעי ישראל ו/או רשויות מקומיות ו/או משרדי ממשלה, הכולל היכרות טובה עם תפקידיהן ואופן פעילותן.
- 3.4. בעל ניסיון מוכח של שנה מבין 10 השנים האחרונות בניהול פרויקטים בתחומי המקרקעין, אינטגרציה בין גופים ומערכות שונות וניהול תהליכים.

4. אמות מידה

להלן אמות המידה המוצעות לפיהן תקבע ההצעה הזוכה מבין רשימת המציעים במאגר:

4.1. אמות מידה עבור אזור מוגדר שהיקף שטחו הינו עד 30 דונם, והיקף הפינויים במסגרתו הינו עד 50 מחזיקים:

4.1.1. מחיר ההצעה – 30%

4.1.2. איכות ההצעה – 70%, לפי הקריטריונים הבאים:

ניסיון בתחום המקרקעין ו/או בניהול אזור מוגדר / מתחם ו/או מנהלי מנהלת, בהתאם לאמות מידה ודרישות שייקבעו לפי סוג הפרויקט, אופיו ומאפייניו, גודלו וכיו"ב	30%
הצגת מתודולוגיה לפיתוח האזור כולל אבני דרך לפיתוח	35%
ראיון אישי והתרשמות כללית, עפ"י פרמטרים שייקבעו בהתאם לסוג הפרויקט, ובכלל זאת יכולת מוכחת בניהול מו"מ עם גורמים שונים, טיפול במחזיקים, בפינויים ובדיירות מוגנת, יחסי אנוש טובים	35%

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 2018 / 13 מיום 15/08/2018

4.2. אמות מידה עבור אזור מוגדר שהיקף שטחו הינו מעל 30 דונם, והיקף הפיננסי במסגרתו הינו מעל 50 מחזיקים:

4.2.1. מחיר ההצעה – 20%

4.2.2. איכות ההצעה – 80%, לפי הקריטריונים הבאים:

ניסיון בתחום המקרקעין ו/או בניהול אזור מוגדר / מתחם ו/או מנהלי מנהלת, בהתאם לאמות מידה ודרישות שייקבעו לפי סוג הפרויקט, אופיו ומאפייניו, גודלו וכיו"ב	30%
הצגת מתודולוגיה לפיתוח האזור כולל אבני דרך לפיתוח	35%
ראיון אישי והתרשמות כללית, עפ"י פרמטרים שייקבעו בהתאם לסוג הפרויקט, ובכלל זאת יכולת מוכחת בניהול מו"מ עם גורמים שונים, טיפול במחזיקים, בפינויים ובדיירות מוגנת, יחסי אנוש טובים	35%

5. מבוקש לקבוע, כי בפרוייקטים ייחודיים ו/או במקרים חריגים, ניתן יהא לשנות את תנאי הסף ואמות המידה הנ"ל ואת משקלן, בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים.

6. לאישורכם אודה.

דיון

גב' פחטר מציגה את הפניה ומוסרת כי הבקשה הנה לאשר תנאי סף להקמת מאגר מנהלי אזורים מוגדרים/מתחמים ו/או מנהלי מנהלת של העירייה וכן את אמות המידה לבחירת זוכים מתוך המאגר, והכל בהתאם לקריטריונים המופעים בפניה לעיל. חברי הוועדה מציינים כי בתחום זה קיימת חשיבות גבוהה מאוד לבחינת איכות ההצעה ועל כן המשקל המוצע בשיעור של 70% - 80% מקובל ומוסכם.

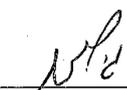
החלטה

מס' החלטה	שם היחידה	החלטה
34/18		מאשרים את תנאי הסף המוצעים להקמת מאגר מנהלי אזורים מוגדרים/מתחמים ו/או מנהלי מנהלת.
	אגף נכסי העירייה	מאשרים את אמות המידה המוצעות לפיהן תקבע ההצעה הזוכה מבין רשימת המציעים במאגר זה.

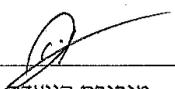
וכמפורט לעיל.

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 13 / 2018 מיום 15/08/2018


מנחם ליבה,
מנכ"ל העירייה
13.9.18
תאריך


משה גילצר,
גזבר העירייה
6.9.18
תאריך


עדיה עוזי סלמון,
היועמ"ש/לעירייה
12.9.18
תאריך


מזכירת הוועדה - ליטל פחטר
סגנית מנהל מח' מכרזים
והתקשרויות
5/9/18
תאריך