

**פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 5 / 2018 מיום 21/03/2018**

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

**נוכחים ה"ה:** עו"ד רתם בהרב, עו"ד נטלי שמואלי מעודי, חנה רומנו, ברק כהן.

**מזכיר הועדה:** אהרן פישר, רו"ח.

**מרכזת הועדה:** לילך קוטלובסקי.

<u>מס' פניה</u>	<u>מס' החלטה</u>	<u>היחידה</u>	<u>נושא</u>	<u>מהות החלטה</u>
1. <a href="#">פניה 1</a>	9/18	אגף נכסי העירייה	איוש תפקיד מנהל מינהלת לאזור מוגדר עירוני (מתחם) נס לגויים	אישור התקשרות
2. <a href="#">פניה 2</a>	10/18	אגף נכסי העירייה	סוקר הפקעות במח' מקרקעין לצורך הפקעת שטחים ציבוריים	אישור פטור ממכרז לפי תקנה 3 (8) בהתאם לחוות הדעת המשפטית שניתנה, אישור תנאי סף ואמות מידה לפנייה למציעים פוטנציאליים

**איוש תפקיד מנהל מינהלת לאזור מוגדר עירוני (מתחם) נס לגויים**

להלן פניית היחידה :

תכנית "מתחם נס לגויים", הנמצאת בחלק הצפון מערבי של שכונת נווה עופר, אושרה למתן תוקף בתאריך 22.1.2017.

שטח התוכנית כ- 200 דונם, שמטרתו הקמת שכונת מגורים בהיקף של 1500-1700 י"ח דיור – בתמהיל מגוון תעסוקה ומלונאות בהיקף של 120,000 מ"ר ושטחי מסחר בהיקף של 22,000 מ"ר, כ- 20 דונם מיועדים לשצ"פ וכ- 25 דונם לשב"צ. מרבית שטחי המתחם הינם בבעלות רשות הפיתוח ומנוהלים ע"י רשות מקרקעי ישראל וחלקו הקטן בבעלות העירייה. גבולות המתחם בין הרחובות: צפון- דרך בן צבי, מזרח- גרינבוים, דרום-נס לגויים, מערב-הנריך היינה (שלבים).

מימוש התוכנית הינו פרויקט גדול וחשוב שיקדם את אזור יפו והעלאת תדמיתה.

מתחם נס לגויים מהווה רצף בנוי של שכונת נווה עופר התואם לתוכניות המתאר המקודמות של מתחם מכבי יפו מתחם איזנברג, מתחם בזק ומתחם מע"צ וממוקם במרכז גאוגרפי של תכניות אלה. חלק מהמתחם פנוי וחלקו האחר תפוס. החלק התפוס מאופיין במבנים ישנים בהם כ- 100 מחזיקים המהווים הפרעה לפיתוח האזור והסביבה ומעכבים את זמינות הקרקע. השטח מוחזק בחלקו ע"י דיירים מוגנים וחלקו ע"י מחזיקים ללא זכויות.

העירייה רואה בקידום התוכנית מטרה חשובה בקידום אזור יפו והעלאת תדמיתה. בהתאם לכך ולאור הרצון המשותף של העירייה ושל רשות מקרקעי ישראל לקדם התוכנית ועל מנת לייצר קרקע זמינה למימוש התוכנית, העירייה ורשות מקרקעי ישראל הסכימו על הקמת מינהלת משותפת בהובלתה של עיריית ת"א-יפו.

הוצאות המינהלת תוקצבו בסך 2,5 מילון ש"ח הכוללת כח אדם, תקציב פעילות, ותקציב הקמה חד פעמי בשיתוף העירייה ורשות מקרקעי ישראל, בשיעור של 50% לכל צד.

מטרת המנהלת לגבש תכנית עבודה לפיתוח האזור המוגדר (מתחם) כוללת למימוש התב"ע. תפקידי המנהלת ולנהל את כל הפרטים והגורמים המעורבים: מנהל האזור המוגדר, איתור וגיוס כוח אדם מקצועי כגון: סוקר, אדריכל, שמאי, אנשי תכנון והכל במטרה לממש את התוכנית. מפינוי המתחם ועד יישמו/שיווקו או מסירתו ללקוחות קצה.

בתאריך 13.1.2017 פורסם קול קורא למינוי מנהל מנהלת "נס לגויים" אשר הוקמה ע"י העירייה ורשות מקרקעי ישראל לצורך קידום אזור מוגדר עירוני – "נס לגויים" אשר בו נכללו דרישות התפקיד, ניסיון מקצועי וניסיון ניהולי (תנאי סף).  
כמפורט להלן:

**דרישות:** תואר ראשון ממוסד אקדמי מוכר בישראל, (משפטים, אדריכלות, הנדסה תעשייה וניהול, מינהל עסקים) עדיפות לבעלי תואר שני.

**ניסיון מקצועי:** 7 שנות ניסיון מקצועי מוכח בתחומים רלוונטיים לתפקיד ובכלל זה בניהול תהליכים רחבי היקף בתחומי המקרקעין והתכנון.

**ניסיון ניהולי:** 3 שנות ניסיון בפועל בניהול בהיקף דומה.

מועד האחרון להגשת הצעות נקבע ליום 15.2.17 –הוגשו 8 הצעות

בתאריך 18.5.2017 התקיימה ועדה בראשותם של מר אלי לוי מנהל אגף נכסי העירייה ומר צחי דוד מנהל חטיבה עסקית מחוז ת"א –רשות מקרקעי ישראל .  
במסגרת הוועדה ראינו כל מגישי 8 הצעות ולאחר דיון הומלצו 3 מועמדים אשר עמדו בדרישות התפקיד ונמצאו מתאימים.  
לאחר המיון הראשוני נתבקשו 3 המועמדים להכין מסמך מתודולוגיה תוך דגשים מרכזיים הנדרשים במסגרת תפקיד מנהל המנהלת .  
אמות המידה לבחירת הזוכה נקבעו עפ"י המדדים :

1. ראיון אישי

2. הגשת מתודולוגיה

מתוך 3 מועמדים הגישו את מסמך המתודולוגיה שני מועמדים :

1. עו"ד רחל תורגימן

2. עו"ד אביבה צוברי

מצ"ב סיכום דיון מוועדת ההיגוי לבחירת מנהל המנהלת נס לגויים מיום 26.9.2017 במסגרתו נידונו מסמכי המתודולוגיה שהציגו המשתתפות הנ"ל והמלצת הוועדה למנות את הגב' רחל תורגימן .

חו"ד משפטית לעניין התקשרות בפטור ממכרז, לפי תקנה 3(8) לתקנות העיריות (מכרזים),  
התשמ"ח-1987 (להלן: "התקנות") :

"בחנתי את ההתקשרות המבוקשת ותנאיה, ואת הנתונים שנמסרו ע"י אגף נכסי העירייה, כי מדובר בהתקשרות לביצוע תפקיד ייחודי, המצריך, בין היתר, ניסיון בניהול תהליכים בתחומי המקרקעין והתכנון וניסיון מוכח בעבודה מול רשות מקרקעי ישראל ורשויות מקומיות, טיפול וקידום עסקאות מקרקעין וכן ממשק, הידברות וניהול משא ומתן גורמים שונים, וטיפול במחזיקים בקרקעות, בפינויים ובדיירות מוגנת.

בשים לב לנתונים שנמסרו אודות פרטי ההתקשרות ומאפייניה, ולנוכח ייחודיות השירותים הנדרשים במסגרתה, ולאור ייחודיות הפרויקט וחשיבותו, ביחס אליו מונתה ועדת היגוי המורכבת מגורמים בכירים בעירייה וברשות מקרקעי ישראל, 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 חלה על ההתקשרות המבוקשת".

לאור האמור, הועדה מתבקשת לאשר את תנאי הסף ואמות המידה שנקבעו ואת חוה"ד המשפטית לפיה ההתקשרות פטורה ממכרז, וכן לאשר התקשרות עם עו"ד רחל תורגימן לתקופה של שנתיים בתעריף כולל של 480.000 ₪ + מע"מ לשנה, לתפקיד מנהל המנהלת .

מס' שיריון : 280-18-294

**דיון**

מר פישר מציג את הפניה ומציין, כי ההליך התחרותי בוצע לפני שהנוהל החדש של משרד הפנים לעניין התקשרות מכח תקנה 3(8) לתקנות נכנס לתוקפו (דהיינו במהלך שנת 2017), ולכן הפניה לא הובאה בפני הוועדה לאישור מראש של אמות המידה ותנאי הסף.

עם זאת, ההליך במהותו בוצע לפי הוראות הנוהל החדש של משרד הפנים. הפניה נבחנה ע"י השירות המשפטי שחיווה דעתו כי ההתקשרות פטורה ממכרז ע"פ תקנה 3 (8) לתקנות, וכי ניתן לפנות לוועדה לאישור תנאי הסף ואמות המידה, אשר נכללו בהליך התחרותי שפורסם, ולאישור ההתקשרות.

בנוסף מבקש האגף ע"ב ההליך שבוצע להעסיק גם את עו"ד אביבה צוברי בתפקיד של ס. מנהל מינהלת, בהיקף שלא יעלה על 140 אש"ח (פטור ממכרז), לאור היקף העבודה הצפוי.

**החלטה**

מס' החלטה	שם היחידה	החלטה	שם הספק	תקופת התקשרות	סכום בש"ח (לא כולל מע"מ)
9/18	אגף נכסי העירייה	מאשרים איוש תפקיד מנהלת מינהלת ואיוש תפקיד סגנית מנהלת מינהלת לאזור מוגדר עירוני (מתחם) נס לגויים	גב' רחל תורגימן-מנהלת מינהלת	שנתיים	480,000 ₪ לשנה
			גב' אביבה צוברי- סגנית מנהלת מינהלת		עד 140,000 ₪

וכמפורט לעיל.

**החלטה מספר 10/18**

**סוקר הפקעות במח' מקרקעין לצורך הפקעת שטחים ציבוריים**

להלן פניית היחידה:

**1. פרטי היחידה**

שם המחלקה/יחידה	שם האגף	שם החטיבה/מנהל
מקרקעין	נכסי העירייה	מנכ"ל / עצמאיות

**2. פרטי ההתקשרות המבוקשת**

נושא ההתקשרות			
סוקר הפקעות במחלקת מקרקעין לצורך הפקעת שטחים ציבוריים			
תיאור מהות ההתקשרות			
העסקת ש"מ לצורך הפקעת שטחים ציבוריים למימוש ייעודם לפי התב"עי-תכנוני			
מס' שריון	סעיף תקציב	היקף כספי מוערך	תקופת ההתקשרות
	הפקעת שטחים ציבוריים 02-093514-450-6	400,000 ש"ח לשנתיים	2 שנים
נימוק היחידה לקבלת פטור ממכרז			
משרת אמון. נדרשת מומחיות בתחום הפקעת שטחים.			

**3. חוות דעת היועץ המשפטי**

<input type="checkbox"/> נדרשת חו"ד היועץ המשפטי במעמד הועדה <input checked="" type="checkbox"/> היועץ המשפטי אישר פטור ממכרז לפי תקנה 3(8), כמצורף בנספחים	<b>האם הבקשה לפטור לפי תקנה 3(8) אושרה על ידי היועץ המשפטי?</b>
--	---

**4. תנאי סף**

על המציע לעמוד בתנאים המפורטים להלן במועד הגשת ההצעות.

4.1 המציע הוא אזרח ישראלי או תאגיד המאוגד כדין בישראל, בעל אישור לפי סעיף 2 לחוק עסקאות

גופים ציבוריים, התשל"ו - 1976.

4.2 למציע ניסיון של שנה לפחות במהלך השנתיים האחרונות במתן שירותים בתחום שמאות מקרקעין

(הערכת שווי או פיצוי הפקעה או איחוד וחלוקה או הסדרי קרקע).

4.3 המציע/נותן השירותים יהיה בעל תואר ראשון מוכר ע"י המועצה להשכלה גבוהה ובעל רישיון

שמאי מקרקעין בתוקף.

**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:

ציון מרבי	פירוט רכיבי ציון האיכות והניקוד שלהם			אמת המידה
20	תואר ראשון בגיאוגרפיה או כלכלה או מינהל עסקים		10	השכלת המציע מעבר למינימום הנדרש בתנאי הסף 4.3
	תואר שני או רישיון אדריכלות או מהנדס בתחום בנין			
20	שלוש שנים	15	10	ניסיון המציע מעבר למינימום הנדרש בתנאי הסף 4.2
	ארבע שנים ומעלה			
30	פירוט הניסיון המקצועי:			ניסיון מקצועי
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ידע בנושא הערכת שווי</li> <li>• ידע בנושא פיצויי הפקעה</li> <li>• ידע בנושא איחוד וחלוקה</li> <li>• ידע בנושא הסדרי קרקע</li> </ul>			
30	<ul style="list-style-type: none"> <li>• שירותיות ויחסי אנוש</li> <li>• יכולת עבודה עצמאית ובצוות</li> <li>• התרשמות כללית</li> </ul>			ראיון עם המציע/ה
	סה"כ ציון איכות			
100				

5.2 מחיר שעתי נקבע ע"י העיריה - 75 ש"ח לא כולל מע"מ.

**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), התשמ"ח-1987 (להלן: "תקנות המכרזים").

6.2 אישור תנאי הסף ואמות המידה עבור ההתקשרות לעיל.

**חוו"ד משפטית לעניין התקשרות בפטור ממכרז, לפי תקנה 3(8) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח-1987 (להלן: "התקנות"):**

"בחנתי את ההתקשרות המבוקשת ותנאיה, ואת הנתונים שנמסרו ע"י אגף נכסי העירייה, כי מדובר בהתקשרות לביצוע תפקיד ייחודי, המצריך, בין היתר, ממשק עם גורמי עירייה רבים, הופעה בפני ועדות עירוניות (ועדת מקרקעין), שימוש במערכות העירייה, בדיקת חומר עירוני, הידברות וניהול משא ומתן עם מחזיקים בקרקעות בבעלות עירונית על גובה פיצויי ההפקעה, תוך עדכון מתמיד של גורמי העירייה הרלוונטיים אודות הליכי ההידברות והמו"מ, תיאום וקבלת הנחיות מגורמי העירייה אודות אופן קיום המשך הליכי ההידברות מול מחזיקי הקרקעות, וכן הזמנת שומות, במידת הצורך, משמאים חיצוניים בנוגע לגובה פיצויי ההפקעה, בחינתן והתנהלות מול השמאים החיצוניים תוך עדכון גורמי העירייה. בשים לב לנתונים שנמסרו אודות פרטי ההתקשרות ומאפייניה, ולנוכח ייחודיות השירותים הנדרשים במסגרתה, אני סבורה, כי מדובר בהתקשרות לביצוע עבודה מקצועית, 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".

## דיון

1. מר פישר מציג את הפנייה.
2. הועדה בחנה את הבקשה לביצוע ההתקשרות המבוקשת על מנת להחליט האם מוצדק וסביר בנסיבות העניין לבצע את ההתקשרות בפטור ממכרז על פי תקנה 3(8) לתקנות.
3. הועדה דנה בבקשה לאחר שהיועץ המשפטי בחן ומצא, כי לאור הסברי האגף, לפיהם מדובר בהתקשרות לביצוע תפקיד ייחודי, המצריך בין היתר, ממשק עם גורמי עירייה רבים, הופעה בפני ועדות עירוניות (ועדת מקרקעין), שימוש במערכות העירייה, בדיקת חומר עירוני, הידברות וניהול מו"מ עם מחזיקים בקרקעות בבעלות עירונית על גובה פיצויי ההפקעה, תוך עדכון מתמיד של גורמי העירייה הרלוונטיים אודות אופן קיום המשך הליכי ההידברות מול מחזיקי הקרקעות, וכן הזמנת שומות, במידת הצורך, שמאים חיצוניים בנוגע לגובה פיצויי ההפקעה, בחינתן והתנהלות מול השמאים החיצוניים תוך עדכון גורמי העירייה, הרי שההתקשרות המבוקשת היא כזו הדורשת ידע ומומחיות מיוחדים או יחסי אמון מיוחדים, בהתאם להוראות תקנה 3(8) לתקנות והיא חלה על ההתקשרות.
4. הועדה בחנה את תנאי הסף שהוצעו למציעים בהתאם להיקף ההתקשרות המבוקשת ומאפייניה, וכן את אמות המידה ומשקלן, לפיהן תקבע ההצעה הזוכה.

## החלטה

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

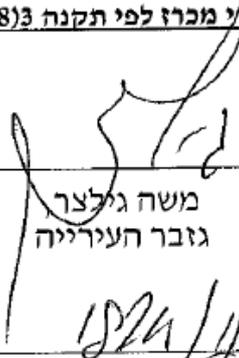
1. הועדה מצאה, כי בנסיבות העניין מוצדק וסביר לבצע את ההתקשרות בפטור ממכרז לפי תקנה 3(8) לתקנות העיריות (מכרזים), וזאת לאור טיבה ומהותה של ההתקשרות, אשר דורשת ידע ומומחיות מיוחדים, ואינה שגרתית, והתוצרים המבוקשים במסגרתה.
2. הועדה מחליטה לאשר את תנאי הסף ואמות המידה.

וכמפורט לעיל.

  
מנחם לייבה,  
מנכ"ל העירייה

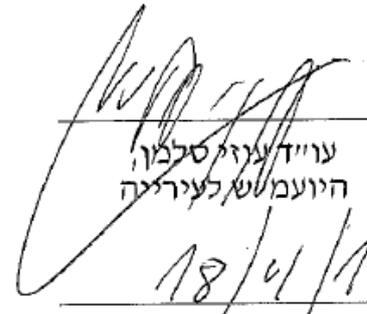
22/4/18

תאריך

  
משה גילצר,  
גזבר העירייה

22/4/18

תאריך

  
עו"ד עוזי סלבי,  
היועמש, העירייה

18/4/18

תאריך