פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 2024/ 1 מיום 03/01/2024

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, אסף כרמי, נעמה מוטולה, פזית אדי, אבי נתיב, אביה קדרי, מושית לוסטיג רייויט, מור מאיר, יורם אלקובי, אפרים בוק, אביטל רזניק, עגן גבסו, קרן רוטנברג, אורן נחשון, שרון יעקב, מירית איב רוזנבאום, ליאור אבירם, נורית זכאי, אירית רחמני, ריקי סאץ, הדר דרורי.

מזכירת הוועדה: ליטל פחטר, רו"ח.

מרכז הוועדה: מורן יוספי לוי

מס' פניה	מס' החלטה	היחידה	נושא	מהות ההחלטה
1. פניה1	1/24	אגף נכסי העירייה	מתאם נכסים למחלקת הקצאת נכסים ודיור באגף נכסי העירייה	אישור התקשרות
2. פניה2	2/24	השירות המשפטי	יעוץ וייצוג משפטי בנושאי הסכמי פיתוח, היטלי השבחה ותביעות 197	אישור התקשרות
3. פניה3	3/24	אגף הכנסות מבניה	העסקת נש"מ לחישוב אגרות בנייה והיטלי פיתוח בהליך היתר בנייה	אישור תנאי סף, אמות מידה ופטור לפי תקנה 3 (8)

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 2024/ 1 מיום 03/01/2024

החלטה מספר 1/24

מתאם נכסים למחלקת הקצאת נכסים ודיור באגף נכסי העירייה

להלן פניית היחידה :

1. בהתאם להחלטת ועדת התקשרויות עליונה פטורי מכרז לפי תקנה 3 (8) , ועדה מס' 14937022 מיום 12.4.2022 , 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 **כנספח א'** לפנייה זו.
2. בהמשך לאישור הועדה, פנה האגף לארבעה מציעים בבקשה לקבלת הצעות להעסקת נש"מ בתחום עו"ד מתאם נכסים למחלקת הקצאת נכסים ודיור באגף נכסי העיירה.
3. בהתאם למסמכי הבקשה, ציון האיכות יהווה 100% מהציון הכולל.
4. המועד האחרון להגשת הצעות נקבע ליום 17.07.2023.
5. לאור העובדה כי בתאריך הנ"ל נמצאו בתיבה שתי הצעות בלבד, כאשר אחת מתוכן התבררה כלא רלוונטית, פנה האגף לפרסום בעיתונות (בכלכליסט וידיעות) והוארך המועד האחרון להגשת הצעות עד ליום 10.10.2023.
6. בהמשך למתואר לעיל, בתאריך 23.10.2023 בוצעה פתיחת המעטפות ולהלן פירוט סך ההצעות שהתקבלו :

   4.1 מציע מס' 1 - עומר גרינברג
   4.2 מציע מס' 2 - ש.ד (מציעה פרטית)
   4.3 מציע מס' 3 - ב.ש (מציע פרטי)
   4.4 מציע מס' 4 - א.א (מציע פרטי)
7. להלן פירוט עמידת המציעים בתנאי הסף הקבועים בסעיף 2 למסמכי הבקשה לקבלת הצעות, לאחר הליך השלמת מסמכים :

שם המציע **תנאי הסף**	**מציע מס' 1 - עומר גרינברג**	**מציע מס' 2 – ש.ד (מציעה פרטית)**	**מציע מס' 3 - ב.ש (פרטי)**	**מציע מס' 4 א.א (פרטי)**
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 בעל רישיון לשמאות מקרקעין בתוקף ממשרד המשפטים ו/או בעל רישיון לעריכת דין בתוקף מטעם לשכת עורכי הדין.	V	V	V	V

שם המציע תנאי הסף	מציע מס' 1 - עומר גרינברג	מציע מס' 2 – ש.ד (מציעה פרטית)	מציע מס' 3 - ב.ש (פרטי)	מציע מס' 4 א.א (פרטי)
סעיף 2.3 לבקשה: 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.	V	V	v	v

8. <u>להלן</u> 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 עומר גרינברג	מציעה מס' 2 - ש.ד (מציעה פרטית)	מציע מס' 3 -ב.ש (פרטי)	מציע מס' 4 -א.א (פרטי)
(1)	ניסיון המציע כשמאי מקרקעין או כעורך דין בתחום המקרקעין, מעבר למינימום הנדרש בתנאי הסף לעיל.	20%	מעל שנתיים ועד שלוש שנים – 12 נקודות מעל שלוש שנים – 20 נקודות	12	20	20	20
(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 – 10 נקודות מעל שלוש שנים -15 נקודות	10	5	5	15

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 2024/ 1 מיום 03/01/2024

סעיף	אמת המידה	משקל	אופן הניקוד והערות/הבהרות	מציע מס' 1 עומר גרינברג	מציעה מס' 2 -ש.ד (מציעה פרטית)	מציע מס' 3 -ב.ש (פרטי)	מציע מס' 4 -א.א (פרטי)
(3)	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	10	15	15	15
(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 בלו"ז צפוף, יכולת התמודדות עם גופים מורכבים ובירוקרטיים, יכולת ניהול מו"מ, שירותיות, מקצועיות,	45	27.5	25	22.5

סעיף	אמת המידה	משקל	אופן הניקוד והערות/הבהרות	מציע מס' 1 עומר גרינברג	מציעה מס' 2 -ש.ד (מציעה פרטית)	מציע מס' 3 -ב.ש (פרטי)	מציע מס' 4 -א.א (פרטי)
			התמדה, זמינות והתרשמות כללית וכו'.				
(6)	**סה"כ ציון סופי סה"כ ציון סופי (100% איכות)**	**100%**	**100 % איכות**	**77**	**67.5**	**65**	**72.5**

9. הוועדה מתבקשת לאשר התקשרות עם מר' עומר גרינברג עו"ד, אשר קיבל את ציון האיכות הגבוה ביותר בהתאם לטבלה בסעיף 8 לעיל כנש"מ מתאם נכסים למחלקת הקצאת נכסים ודיור באגף נכסיי העירייה ובהתאם להוראות הבקשה לקבלת הצעות ונספחיה, לרבות הוראות החוזה המצורף כנספח לבקשה.
10. הוועדה מתבקשת לאשר התקשרות שנתית בהיקף ממוצע של 160 שעות בחודש וזאת עפ"י תעריף שעתי של 120 ₪, לא כולל מע"מ.
11. היקף ההתקשרות השנתי על סך של 230,400 לשנה, לא כולל מע"מ.
12. תקופת ההתקשרות המבוקשת הינה לתקופה של שנתיים כאשר לעירייה האופציה (זכות) להאריך את תקופת ההתקשרות לתקופה של שנה נוספת או חלק ממנה.
13. 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.

סעיף תקציבי 01-931200-753-6 מס' שריון280-2023-447

דיון

1. גב' פחטר מציגה את הפניה.

2. בתאריך 12.04.2022 אישרה הוועדה 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 הנדרשים לנש"מ בתחום מתאם נכסים למחלקת הקצאת נכסים ודיור באגף נכסי העירייה, ולאור טיב השירותים והמידע אליו צפוי להיחשף נותן השירותים, וכן אישרה הוועדה את תנאי הסף ואמות המידה עבור ההתקשרות.
3. בהתאם להחלטת ועדת התקשרויות עליונה פטורי מכרז הנ"ל, נעשתה פניה ל-4 מועמדים לקבלת הצעות בנושא הנ"ל. אולם במועד האחרון להגשת הצעות נמצאו בתיבה שתי הצעות בלבד, כאשר אחת מתוכן התבררה כלא רלוונטית, ומשכך פנה האגף לפרסום בעיתונות ובהתאם הוארך המועד האחרון להגשת הצעות וזאת עד ליום 10.10.2023.
4. בתאריך 23.10.2023 בוצעה פתיחת תיבת המכרזים ונמצאו 4 הצעות אשר נבחנו בהתאם לתנאי הסף ומדדי האיכות שנקבעו בבקשה לקבלת הצעות. משקל האיכות הינו 100% מהציון הכולל.
5. ניקוד האיכות שקיבלו המציעים הנו כמפורט בסעיף 8 לפנייה.
6. הועדה מאשרת את עמידת 4 המציעים בתנאי הסף ומאשרת את ניקוד האיכות אשר ניתן בהתאם לאמות המידה שנקבעו בבקשה ונבדקו ע"י היחידה.
7. הוועדה מאשרת התקשרות עם מר' עומר גרינברג, עו"ד, אשר קיבל את ציון האיכות הגבוה ביותר בהתאם לטבלה בסעיף 8 לעיל כנש"מ מתאם נכסים למחלקת הקצאת נכסים ודיור באגף נכסיי

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 2024/ 1 מיום 03/01/2024

העירייה ובהתאם 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)
1/24	אגף נכסי העירייה	מאשרים התקשרות עבור מתאם נכסים למחלקת הקצאת נכסים ודיור באגף נכסי העירייה	מר' עומר גרינברג עו"ד	שנתיים + שנה אופציה לעירייה או חלק ממנה	היקף התקשרות שנתי 230,400 ₪ . תעריף שעתי 120 ₪.

וכמפורט לעיל.

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 2024/ 1 מיום 03/01/2024

החלטה מספר 2/24

יעוץ וייצוג משפטי בנושאי הסכמי פיתוח, היטלי השבחה ותביעות 197

להלן פניית היחידה:

1. ועדת התקשרויות עליונה פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מס' 12/2023 מיום 13/07/2023 החלטה מס' 32/23 אישרה כי ההתקשרות בנושא ייצוג משפטי ומתן ייעוץ, ליווי וטיפול בכל הקשור והנוגע קבלת שירותים משפטיים ייעוץ וייצוג העירייה בנושאי היטלי השבחה ותביעות מכח סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה וטיפול בהסכמי מטלות והסכמי פיתוח ותחזוקה פטורה ממכרז לפי תקנה 3(8), בהתאם לחוות הדעת המשפטית שניתנה, ואושרו תנאי סף ואמות מידה לפניה למציעים פוטנציאלים.
2. בתנאי הבקשה צוין מפורשות כי העירייה רשאית לבחור עד ארבעה זוכים לתחום שבסעיף 1.1 - <u>היטל השבחה ותביעות מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה</u>, ושני זוכים לתחום שבסעיף 1.2 <u>הסכמי פיתוח ותחזוקה</u> אשר יקבלו את ניקוד האיכות הגבוה ביותר לאותו התחום, כמפורט בפנייה זו, ולפי שיקול דעתה, כאשר מציע אחד יכול להיות מוכרז כזוכה בשני התחומים בהתאם לניקוד האיכות.
3. השירות המשפטי של עיריית תל אביב- יפו פנה בבקשה לקבלת הצעות מ-6 המשרדים הבאים:
   - רותם, סירוטה, עיני ושות' – משרד עו"ד
   - צילקר - שפירא, משרד עו"ד
   - פריש, שפרבר, ריינהרץ ושות' משרד עו"ד
   - רז-כהן, פרשקר ושות' עורכי דין
   - מישאל שרעבי חברת עו"ד
   - משרד עו"ד זינגר, דנה ושות' משרד עורכי דין
4. המועד האחרון להגשת ההצעות היה עד ל-09.11.2023.
5. מחירי התמורה נקבעו ע"י היועץ המשפטי של העירייה בחוזה שצורף כנספח לבל"מ. יצוין כי מחירים אלה נקבעו ע"י היועץ המשפטי בהתקשרות הקודמת שנעשתה בשנת 2019. מחירים אלה לא עודכנו מאז. העירייה יצאה בבקשה זו על מנת להרחיב את מעגל משרדי עוה"ד נותני השירות וזאת בעיקר בשל הגידול המשמעותי בהיקפי העבודה ועל מנת לקצר לוחות זמנים למתן השירותים.
6. לאחר המועד האחרון התגלה כי הוגשו מספיק הצעות לתחום שבסעיף 1.1 ואולם לא הוגשו מספיק הצעות (הוגשה רק הצעה אחת) לתחום שבסעיף 1.2 – הסכמי פיתוח ותחזוקה. נוכח מספר ההצעות הנמוך ולאחר התייעצות עם מנהלת האגף האזרחי ולאור העובדה שמסמכי ההצעות כלל לא נפתחו ולא נבדקו וכן לאור העובדה שמדובר בבל"מ שהינו 100% איכות, על מנת למקסם את ההליך ולקבל מספר רב יותר של הצעות, סבר השירות המשפטי כי יש לאפשר למציעים נוספים להגיש את הצעותיהם לבל"מ וזאת הגם שהמועד האחרון להגשת ההצעות חלף.
7. בהתאם פנה השירות המשפטי בשנית לשלושה משרדי עורכי הדין שיגישו את הצעותיהם וזאת עד ליום 10.12.23, בעקבות פנייה זו הוגשה הצעה נוספת של עמיחי מגער – משרד עו"ד.
8. בדיקת ההצעות שהוגשו בוצעה רק לאחר המועד הנדחה, ועולה כי כל ההצעות שהוגשו עמדו בתנאי הסף לתחומים בהם הוגשה ההצעה (נערכו השלמות מסמכים לשני משרדים בלבד בנתונים טכניים).

בטבלה שלהלן יפורטו המסמכים שהוגשו וכן ניקוד האיכות של ההצעות בחלוקה למשרדים ולתחומים:

	נספח א' – הצהרה על מעמד משפטי	**נספח ב' – הצהרת המציע**	**נספח ג' – ניסיון לצורך עמידה בתנאי הסף** (תנאי הסף מפורטים בנספח)		**אישור עוסק מורשה**	**ניכוי מס במקור**	**רישיון עו"ד**	**ציון ניקוד איכות – 60 נק נקודות (ללא התייחסות לראיון שמשקלו 40 נקודות)**	
			197 – היטל השבחה	הסכמי פיתוח				197- היטל השבחה	הסכמי פיתוח
זינגר דנה ושות'	+	+	+	**לא ניגש**	+	+	+	60	**לא רלוונטי**
צילקר - שפירא	+	+	+	**לא ניגש**	+	+	+	60	**לא רלוונטי**
עו"ד עמיחי מגער	+	+	**לא ניגש**	+	+	+	+	**לא רלוונטי**	60
עו"ד מישאל שרעבי	+	+	+	**לא ניגש**	+	+	+	60	**לא רלוונטי**
רותם, סירוטה, עיני ושות'	+	+	+	+	+	+	+	60	60

9. יצוין כי מספר ההצעות שהתקבל הינו כמספר הזוכים המבוקש ומשכך, משלא נקבע ניקוד איכות מינימלי בתנאי הבקשה הרי שאין משמעות לדירוג האיכות ולעריכת הריאיון. יצוין כי כל המשרדים קיבלו את ציון האיכות המקסימלי לאור הצגת ניסיונם העשיר בתחום אליו ניגשו. יתרה מכך ולאור העובדה כי משרדים אלו מוכרים כולם לשירות המשפטי, השירות המשפטי סבור כי בנסיבות אלה, די בהיכרות האישית ובניסיון הקודם הטוב הקיים עם משרדים אלה בתחומים אחרים, וכן בניקוד האיכות שניתן על בסיס ניסיונם בתחום הספציפי נשוא הבל"מ על מנת לייתר את הצורך בריאיון שנקבע כאחת מאמות המידה בבקשה.

10. לפיכך הוועדה מתבקשת לאשר את ההתקשרויות הבאות:

בתחום <u>היטל השבחה ותביעות מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה</u>:

- רותם, סירוטה, עיני ושות' – משרד עו"ד
- צילקר - שפירא, משרד עו"ד
- מישאל שרעבי חברת עו"ד
- זינגר דנה ושות' משרד עורכי דין

בתחום <u>הסכמי פיתוח ותחזוקה</u>:

- רותם, סירוטה, עיני ושות' – משרד עו"ד
- עמיחי מגער – משרד עו"ד

11. תוקפו של החוזה שצורף כנספח לבקשה נקבע ל-36 חודשים מיום חתימתו או עד סיום ההליכים המשפטיים/ תובענות שנמסרו לעורכי הדין מכח חוזה זה או עד סיום הטיפול במשימות שונות /מטלות שנמסרו לטיפול עורכי הדין מכח חוזה זה, לפי המאוחר מבין השלושה. כן קיימת לעירייה אופציה להאריך את ההתקשרות ב-24 חודשים, כולם או חלק מהם, בתנאי חוזה זה ובהתאם להודעה שתמסור לעורכי הדין.

12. התמורה שנקבעה במסמכי החוזה מפורטת בנספח א' לפנייה זו. היקף ההתקשרות המבוקש לכל המשרדים לשני התחומים הינו 6 מיליון ₪ לא כולל מע"מ לשנה.

13. חלוקת העבודה בין המשרדים תעשה בהתחשב בשיקולים מקצועיים, תקציבים, בהתאם לסוג העבודה והיקפה, בזמינות המשרדים והכל בהתאם לשיקול דעתו של המנהל.

דיון

1. גב' פחטר מציגה את הפניה.
2. הוועדה אישרה ביום 13/07/2023 ,החלטה מס' 32/23 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 הנדרשים בהתקשרות לשירותי יעוץ וייצוג משפטי בנושאי הסכמי פיתוח, היטלי השבחה ותביעות 197 כמפורט לעיל, ולאור טיב השירותים והנתונים אליהם ייחשפו נותני השירותים, וכן אישרה את תנאי הסף ואמות המידה עבור ההתקשרות.
3. בהתאם להחלטת ועדת התקשרויות עליונה פטורי מכרז הנ"ל, השירות המשפטי של עיריית תל אביב- יפו פנה בבקשה לקבלת הצעות מ-6 משרדים, המועד האחרון להגשת הצעות נקבע לתאריך 09.11.2023. לאחר מועד זה נמצא כי הוגשו מספיק הצעות לתחום שבסעיף 1.1 ואולם לא הוגשו מספיק הצעות לתחום שבסעיף 1.2 – הסכמי פיתוח ותחזוקה. נוכח מספר ההצעות הנמוך ולאחר שבוצעה התייעצות עם מנהלת האגף האזרחי ולאור העובדה שמסמכי ההצעות כלל לא נפתחו ולא נבדקו וכן לאור העובדה שמדובר בבל"מ שהינו 100% איכות, ועל מנת למקסם את ההליך ולקבל מספר רב יותר של הצעות, פנה השירות המשפטי בשנית לשלושה משרדי עורכי דין , בעקבות פנייה זו הוגשה הצעה נוספת.
4. ההצעות שהתקבלו נבחנו בהתאם לתנאי הסף ומדדי האיכות שנקבעו בבקשה לקבלת הצעות – משקל האיכות הינו 100% מהציון הכולל.
5. ניקוד האיכות שקיבלו המציעים הנו כמפורט בסעיף 8 לפנייה. יצויין כי מכיוון שמספר ההצעות שהתקבל הינו כמספר הזוכים המבוקש ולא נקבע ניקוד איכות מינימלי בתנאי הבקשה, ולאור הניסיון בקבלת שירותים מהמציעים, אין משמעות לדירוג האיכות ולעריכת הריאיון.
6. הועדה מאשרת את עמידת כל ההצעות שהתקבלו בתנאי הסף ואת ניקוד האיכות אשר ניתן בהתאם לאמות המידה שנקבעו בבקשה לקבלת הצעות ונבדקו ע"י היחידה.
7. הוועדה מאשרת את ההתקשרות לשירותי יעוץ וייצוג משפטי בנושאי הסכמי פיתוח, היטלי השבחה ותביעות 197 עם 6 המשרדים ובהתאם לחלוקה כמפורט בסעיף 10 לפניה, והכל בהתאם להוראות הבקשה לקבלת הצעות ונספחיה, לרבות הוראות החוזה המצורף כנספח לבקשה.

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 2024/ 1 מיום 03/01/2024

החלטה

מס' החלטה	שם היחידה	החלטה	שם הספק	תקופת התקשרות	סכום בש"ח (לא כולל מע"מ)
2/24	השירות המשפטי	מאשרים התקשרות לשירותי יעוץ וייצוג משפטי בנושאי הסכמי פיתוח, היטלי השבחה ותביעות 197	בתחום היטל השבחה ותביעות מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה: רותם, סירוטה, עיני ושות' משרד עו"ד. צילקר - שפירא, משרד עו"ד. מישאל שרעבי חברת עו"ד. זינגר דנה ושות' משרד עורכי דין. בתחום הסכמי פיתוח ותחזוקה: רותם, סירוטה, עיני ושות' משרד עו"ד. עמיחי מגער משרד עו"ד	36 חודשים מיום חתימת החוזה או עד סיום ההליכים המשפטיים / המטלות שנמסרו מכח החוזה המאוחר מבינהם + 24 חודשים אופציה לעירייה	6 מיליון ₪ לשנה

וכמפורט לעיל.

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 2024/ 1 מיום 03/01/2024

החלטה מספר 3/24

העסקת נש"מ לחישוב אגרות בנייה והיטלי פיתוח בהליך היתר בנייה

להלן פניית היחידה:

שם החטיבה/מנהל	שם האגף	שם המחלקה/יחידה
כספים	הכנסות מבנייה	היטלי פיתוח

1. פרטי ההתקשרות המבוקשת

נושא ההתקשרות
העסקת נש"מ לחישוב אגרות בנייה והיטלי פיתוח בהליך היתר בנייה.
תיאור מהות ההתקשרות
השירותים כוללים, בין היתר, את המשימות הבאות: 1. אחריות לחישוב אגרות בנייה וחיובים של היטלי פיתוח כחלק מהליך הטיפול והבקשות להיתרי בנייה, בהתאם לחוקים, תקנות ומדיניות העירייה. 2. קביעה ועריכת חיוב יזום בהיטלי פיתוח על פי ממצאי הבחינה בהתאם לחוקים, תקנות ומדיניות העירייה. 3. עדכון נתוני החיוב ויצירת חיוב עדכני במערכת המידע. 4. בדיקה ובקרה של חיובים היסטוריים של דמי השתתפות ו/או היטלי פיתוח. 5. בדיקה של נתוני התשתית הקשורים לחיוב המקרקעין. 6. הפקת שוברי תשלום לחייבים. 7. מתן שרות ומענה ללקוחות בנושאים שבתחום אחריותו, לרבות לפניות נישומים, אדריכלים, מהנדסים ומגישי הבקשות וכיו"ב. 8. מתן שרות ומענה ללקוחות בנושאים שבתחום אחריותו. 9. סיוע בטיפול במחלוקות עם נישומים. 10. ריכוז הטיפול בתביעות משפטיות וסיוע בעריכת הסכמי פשרה ומשא ומתן עם לקוחות בתיאום עם השירות המשפטי. 11. קיום קשרי עבודה פנים עירוניים ועם גופים מחוץ לעירייה. 12. ביצוע משימות נוספות במסגרת התפקיד, לפי הנחיית הממונה.

תקופת ההתקשרות	היקף כספי מוערך	סעיף תקציב
שלוש שנים + אופציה להארכת ההתקשרות בשנה נוספת, או חלק ממנה (סה"כ 4 שנים)	כ - 150,000 לשנה	בכפוף לאישור תקציבי כל שנה

נימוק היחידה לקבלת פטור ממכרז
מדובר בתפקיד ייחודי הדורש ידע ומומחיות מיוחדת בתחום של היטלי פיתוח וכן ידע והיכרות מעמיקה בהליכי רישוי בנייה. כמו כן עבודת היועץ מצריכה ידע ובקיאות רבה, בין היתר, בבחינת חבות במסגרת מתן היתרי בניה, כמו גם ידע ובקיאות בקריאת תכניות בקשה להיתרי בנייה . האמור לעיל הינו בפרט לאור אחריות היועץ לחישוב אגרות בנייה וחיובים של היטלי פיתוח כחלק מהליך הטיפול והבקשות להיתרי בנייה . היועץ ישמש כיד ימינו של מנהל מחלקת היטלי פיתוח על כל הכרוך והמשתמע מכך ולפיכך התפקיד מצריך יחסי אמון מיוחדים, בפרט לאור העובדה כי מדובר באחריות לחיובים גדולים המתבצעים בכל בקשה להיתר בנייה שמתבקש בעיר . במסגרת התפקיד הנ"ל נדרשת התנהלות וקשר ישיר מול גורמים רבים, כגון שמאי מקרקעין, עורכי דין וגורמים חיצוניים אחרים וכן עבודה שוטפת מול עובדי והנהלת האגף וכן עבודה מול אגפי העירייה השונים בהתאם לנדרש, כמו גם התנהלות מול גופים ציבוריים שונים, בהתאם לצורך. קיימת חשיבות כי השירותים יבוצעו ע"י יועץ הבקיא במתן שירותים מהסוג המבוקש, שהינו בעל ידע ומומחיות מיוחדים ובעל ניסיון בתחום.

2. חוות דעת היועץ המשפטי

האם הבקשה לפטור לפי תקנה 3(8) אושרה על ידי היועץ המשפטי?	❑ נדרשת חו"ד היועץ המשפטי במעמד הועדה

3. תנאי סף

על המציע לעמוד בכל תנאים המפורטים להלן, במצטבר, במועד הגשת ההצעות:

3.1. זהות המציע - המציע הוא אזרח ישראלי או תאגיד המאוגד כדין בישראל, בעל אישור לפי סעיף 2 לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו - 1976.

3.2. השכלה - המציע הינו בעל תואר אקדמי באחד או יותר מהתחומים הבאים: אדריכלות ו/או הנדסת בניין ו/או הנדסה אזרחית שקיבל הכרה על-ידי המועצה להשכלה גבוהה, או שהוכר על-ידי משרד החינוך במחלקה להערכת תארים אקדמיים מחוץ לארץ, או לחילופין הינו בעל תעודה (דיפלומה) של הנדסאי או של טכנאי מוסמך.

3.3. ניסיון בתחום המבוקש – המציע הינו בעל ניסיון מוכח של שנתיים לפחות בחישוב אגרות בנייה והיטלי פיתוח בהליך היתרי בנייה.

4 אמות מידה לבחירת ההצעה הזוכה

4.1 **משקל ציון האיכות**

4.1.1 ציון האיכות יהווה 100% מהציון הכולל .

4.1.2 ציון האיכות הכולל יתקבל כסכום הנקודות שתקבל ההצעה ברכיבים המפורטים בטבלה להלן:

	אמת המידה	משקל	אופן הערות/הבהרות
א.	שנות ניסיון המציע החישוב אגרות בנייה והיטלי פיתוח מעבר למינימום הקבוע בסעיף 4.3 לעיל.	40%	מעל שנתיים ועד ארבע שנים- **20 נקודות** מעל 4 שנים ועד 5 שנים – **30 נקודות** מעל 5 שנים – **40 נקודות**
ב.	המציע הינו בעל ניסיון מוכח במתן שירותי חישוב אגרות בנייה והיטלי פיתוח בהליך היתרי בנייה עבור רשויות מקומיות.	15%	**כן/לא** ככל והמציע הינו בעל הניסיון האמור, הוא יהיה זכאי לקבל 15 נקודות הגין אמת מידה זו. ככל והמציע אינו בעל הניסיון האמור, המציע לא יהיה זכאי לקבל ניקוד בגין אמת מידה זה . **עד 15 נקודות**
ג.	**ראיון** במסגרת הריאיון יבחנו, בין היתר, הפרמטרים הבאים: ניסיון, זמינות, עמידה ביעדים, תשובות לשאלות מקצועיות, התאמה לעבודת צוות בסביבה לחוצה, התרשמות אישית וכיו"ב.	45%	**עד 45 נקודות (בהתאם לשאלון מובנה על בסיס הפרמטרים הנ"ל).**
	סה"כ	**100%**	

4.2 **משקל ציון המחיר**

4.2.1 ציון המחיר יהווה 0% מהציון הכולל (המחיר קבוע מראש).

4.2.2 התעריף השעתי **להעסקת נש"מ אחד** שיבחר על ידי העירייה, יעמוד ע"ס 120 ₪, לשעת עבודה, לא כולל מע"מ, בהיקף של כ – 90 שעות חודשיות בממוצע.

5 נושאים לאישור הועדה

5.1 במידה ולא ניתנה חוות דעת מראש של היועץ המשפטי, נדרש אישור במעמד הועדה

5.2 אישור הועדה כי מוצדק וסביר בנסיבות העניין לבצע את ההתקשרות בפטור ממכרז על פי תקנה 3(8) לתקנות העיריות (מכרזים)

5.3 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 לאור אופיה וטיבה, ההתקשרות המבוקשת אינה לביצוע עבודה מקצועית שגרתית, וכי מדובר בהתקשרות הדורשת ידע ומומחיות מיוחדים או יחסי אמון מיוחדים, בהתאם להוראות תקנה 3(8) לתקנות וכי היא חלה על ההתקשרות. זאת, לאחר שהיועץ המשפטי בחן את הסברי האגף, לפיהם מדובר בהתקשרות לביצוע תפקיד ייחודי, המצריך בין היתר, ידע מעמיק, ומומחיות מיוחדת בתחום של היטלי פיתוח וכן ידע והיכרות מעמיקה בבחינת חבות במסגרת מתן היתרי בניה, כמו גם ידע ובקיאות בתוכניות ובקשות להיתרי בניה, לצורך חישוב אגרות בניה וחיובים של היטלי פיתוח, כחלק מהליך הטיפול בבקשות להיתרי בניה, באופן המצריך ידע, ניסיון ומומחיות מיוחדת בתחומים ספציפיים אלו. בנוסף, חוות דעתו של היועץ המשפטי ניתנה לאחר שמצא, לאור הסברי האגף, כי מדובר בתפקיד המצריך יחסי אמון מיוחדים, וזאת, בין היתר, לאור מהות השירותים, וממשקי העבודה הכרוכים בביצועם, ולאור המידע והנתונים אליהם צפוי להיחשף נותן השירותים במסגרת ביצוע השירותים.

4. הועדה בחנה בנוסף את הסברי האגף, לפיהם מדובר בתפקיד שדורש מומחיות מיוחדת ויחסי אמון מיוחדים בין היתר, לאור טיבם ומהותם של השירותים המבוקשים ולאור העובדה כי הם כוללים, בין היתר, בחינת חיובים גדולים המתבצעים במסגרת הליכי בקשה להיתר בנייה שמוגשת , וכן קביעה ועריכה של חיובים בהיטלי פיתוח, עדכון נתוני החיוב ויצירת חיוב במערכת המידע, תוך בדיקה של הנתונים הרלוונטיים ומתן מענה ושירות ללקוחות בנושא.
5. הוועדה הביאה בחשבון, כי במסגרת התפקיד הנ"ל נדרשת התנהלות וקשר ישיר מול גורמים רבים, כגון שמאי מקרקעין, עורכי דין וגורמים חיצוניים אחרים וכן עבודה שוטפת מול עובדי והנהלת האגף וכן עבודה מול אגפי העירייה השונים בהתאם לנדרש, כמו גם התנהלות מול גופים ציבוריים שונים, בהתאם לצורך. בנוסף, קיימת חשיבות כי השירותים יבוצעו ע"י יועץ הבקיא במתן שירותים מהסוג המבוקש, שהינו בעל ידע ומומחיות מיוחדים ובעל ניסיון בתחום, ובפרט לנוכח חשיבותם ומהותם.
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 האגף וחוות הדעת המשפטית:

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 2024/ 1 מיום 03/01/2024

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. משקל ציון האיכות יהווה 100% מהציון הכולל.

וכמפורט לעיל.

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 2024/ 1 מיום 03/01/2024

עו"ד עוזי שלמן, היועמ"ש לעיריה	משה גילצר, גזבר העירייה	מנחם לייבה, מנכ"ל העיריה
11/1/24	10/1/24	11/1/24
תאריך	תאריך	תאריך

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

10/1/2024

תאריך