

**פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8,15) מספר 2021 / 3 מיום 02/03/2021**

**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, אבינועם ארז, לימור ספרד צ'יטונה, קובי נוח, מירית-איב רוזנבאום, ניב יהושוע, אירית ליברמן.

**מזכירת הועדה:** ליטל פחטר, רו"ח.

**מרכז הועדה:** אור בירן, רו"ח.

<u>מס' פניה</u>	<u>מס' החלטה</u>	<u>היחידה</u>	<u>נושא</u>	<u>מהות ההחלטה</u>
<a href="#">פניה 1</a>	6/21	אגף נכסי העירייה	מתן שירותי טיוב מידע במערכות מידע גאוגרפיות באגף נכסי העירייה	אישור לפטור ממכרז לפי תקנה 3 (8), אישור תנאי סף ואמות מידה
<a href="#">פניה 2</a>	7/21	אגף רכש ולוגיסטיקה	התקשרות עם משכ"ל במכרז לאספקת מכלי איסוף אשפה טמוני / שקועי קרקע	אישור התקשרות
<a href="#">פניה 3</a>	8/21	אגף נכסי העירייה	העסקת נש"מ באגף נכסי העירייה – שמאי מקרקעין לקידום וביצוע הפקעות ופינויים	אישור לפטור ממכרז לפי תקנה 3 (8), אישור תנאי סף ואמות מידה
<a href="#">פניה 4</a>	9/21	אגף נכסי העירייה	העסקת עד שני נש"מים באגף נכסי העירייה – 2 עורכי דין לקידום הסכמים במתחמי התעסוקה ולרישום בתים משותפים בשכונת יד אליהו	אישור לפטור ממכרז לפי תקנה 3 (8), אישור תנאי סף ואמות מידה
<a href="#">פניה 5</a>	10/21	אגף הכנסות מבניה ופיתוח	העסקת 2 נש"מים לקבלת סיוע כלכלי שמאי לוועדה המקומית ולסיוע שוטף למחלקת שומה והשבחה	אישור לפטור ממכרז לפי תקנה 3 (8), אישור תנאי סף ואמות מידה

**החלטה מספר 6/21**

**מתן שירותי טיוב מידע במערכות מידע גאוגרפיות באגף נכסי העירייה**

להלן פניית היחידה:

**1. פרטי היחידה**

שם המחלקה/יחידה	שם האגף	שם החטיבה/מנהל
מחלקת תכנון בקרה ושירות	אגף נכסי העירייה	מנכ"ל / עצמאיות

**2. פרטי ההתקשרות המבוקשת**

נושא ההתקשרות			
<b>התקשרות עם שני נש"מים לתפקיד מטייב/ת מידע באגף נכסי העירייה</b>			
<b>תיאור מהות ההתקשרות</b>			
<p>התקשרות עם שני נש"מים לתפקיד מטייב/ת מידע במחלקת תכנון בקרה ושירות, באגף נכסי העירייה. בתחום העבודה נדרש, בין היתר, מתן השירותים שלהלן:</p> <p>בחינה מקצועית של נתונים במערכות המידע השונות באגף נכסי העירייה. תיקון, עדכון והשלמת המידע במערכות המידע הנכסיות בהתאם לצורך ועפ"י הנחיות הממונים. אחריות לביצוע בקרה אחר העדכונים השוטפים במערכות המידע, ארגון וטיוב המידע, לרבות טיוב נתונים בארכיב הדיגיטלי.</p> <p>יצירת סטנדרטיזציה של נתוני האגף כולל ליווי ובקרת יישום עדכונים במערכות המידע. קיום קשרי עבודה שוטפים ותיאום הפעילות עם גורמים עירוניים וחץ-עירוניים.</p> <p>אחריות להפקת דו"חות תפעוליים, עיבוד המידע וביצוע בקרה אחר עמידה ביעדים, זיהוי מגמות ואיתור חריגים. ביצוע סריקה והזנת הנתונים למערכות העירוניות ושליחת מסמכים לחברת הסריקה. ביצוע מטלות נוספות בתחום העיסוק ו/או במסגרת התפקיד, על פי הנחיות הממונים.</p>			
תקופת ההתקשרות	היקף כספי מוערך	סעיף תקציב	מס' שיריון
שנתיים + שנה אופציה בכפוף לאישור תקציבי	280,800 ₪ בתוספת מע"מ לכל תקופת ההתקשרות (לכל נש"מ)	02-093512-800-9	
<b>נימוק היחידה לקבלת פטור ממכרז</b>			
<p>מדובר בתפקיד ייחודי הדורש ידע ומומחיות מיוחדת בתחום טיוב מידע. התפקיד כולל, בין היתר, עיבוד וניתוח מידע ממקורות שונים ועיסוק עם מספר רב של מסמכים מסוגים שונים ומצריך ממשק עם הגורמים העירוניים השונים וכן עבודה שוטפת מול עובדי ונהלת האגף.</p> <p>קיימת חשיבות כי השירותים יבוצעו ע"י מטייב/ת מידע מקצועית, הבקיא במתן שירותים מהסוג המבוקש, שהינו בעל ידע ומומחיות מיוחדים וכן ניסיון בתחום טיוב המידע, לרבות מערכות מידע ובדגש על מערכות מידע גאוגרפיות, הכולל בין היתר, ידע וניסיון במערכות מיפוי הנתמכות בסביבת <b>AutoCAD, GIS</b> וכדו'. במסגרת התפקיד, נדרשת, בין היתר, אחריות לדיוק הנתונים הנכסיים השונים והטמעתם במערכות המידע השונות, לרבות הקמת פוליגונים ועדכונם במערכת הנכסים וביצוע השלמת מידע בהתאם לנדרש. כמו כן, מדובר בעבודה הדורשת יחסי אמון מיוחדים, בין היתר, מאחר ולעיתים רבות מדובר בטיוב מסמכים רגישים שונים ובעלי חשיבות גבוהה במיוחד, הכוללים זכויות קנייניות שונות של העירייה.</p>			

**3. חוות דעת היועץ המשפטי**

האם הבקשה לפטור לפי תקנה 3(8) אושרה על ידי היועץ המשפטי?	היועץ המשפטי אישר פטור ממכרז לפי תקנה 3(8), כמצורף בנספחים
--	--

חוות דעת השירות המשפטי

בחנתי את ההתקשרות המבוקשת ותנאיה ואת הנתונים שנמסרו ע"י אגף נכסי העירייה, לפיהם מדובר בהתקשרות למתן שירותי טיוב מידע, הכוללים, בין היתר, בחינת נתונים במערכות מידע שונות, תיקון, עדכון והשלמת נתונים במערכות המידע הנכסיות, ביצוע בקרה אחר העדכונים במערכות המידע וארגון וטיוב המידע, לרבות טיוב נתונים בארכיב הדיגיטלי.

כן בחנתי את הסברי האגף, לפיהם השירותים המבוקשים ייחודיים ומצריכים ידע, ניסיון ומומחיות מיוחדת בתחום טיוב מידע ומערכות מידע, בדגש על מערכות מידע גיאוגרפיות, ובכלל זאת כי השירותים נושאים בחובם אחריות על טיוב מידע ומסמכים רגישים שונים ובעלי חשיבות גבוהה, כמו גם על דיוק בנתונים הנכסיים השונים, הכוללים, בין היתר, זכויות קנייניות שונות של העירייה.

כמו כן, הבאתי בחשבון את הסברי האגף, כי נותני השירותים יהיו חשופים למידע עירוני, לעיתים רגישים ובעלי חשיבות גבוהה במיוחד, באופן המצריך יחסי אמון מיוחדים וכן יחסי עבודה טובים, בשים לב לקשר ולממשק הישירים עם גורמי העירייה השונים, הנדרש במסגרת מתן השירותים, לרבות עבודה שוטפת מול עובדי והנהלת האגף.

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 הגשת ההצעות:

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

4.2. **השכלה** - המציע בעל תואר אקדמי ממוסד אקדמאי מוכר על ידי המל"ג ו/או בעל תעודת הנדסאי עם התמחות באחד או יותר מהתחומים הבאים: גאוגרפיה, הנדסת תעשייה וניהול ומערכות מידע.

4.3. **ניסיון בתחום המבוקש** - למציע ניסיון של שנתיים לפחות מתוך השנים 2017, 2018, 2019 ו-2020 בתחום טיוב מידע, כהגדרתו להלן, ו/או בתחום מערכות מידע גאוגרפיות.

לצורך סעיף זה, למונח "טיוב מידע" תינתן המשמעות כדלקמן: "פעולות לשיפור ואיכות הנתונים האגורים בבסיסי נתונים ומערכות מידע לרבות עיבוד המידע, השלמת המידע, מיון המידע, ניתוח המידע וכיו"ב"

**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
	מספר שנות ניסיון בתחום טיוב מידע ו/או בתחום מערכות מידע גאוגרפיות וכיו"ב, מעבר למינימום הנדרש בתנאי סף שבסעיף 4.3 לעיל.	25%	מעל שנתיים ועד שלוש שנים – 10 נקודות מעל שלוש שנים ועד חמש שנים – 20 נקודות מעל חמש שנים – 25 נקודות
	מספר שנות ניסיון בשנים במתן שירותי טיוב מידע ו/או עבודה בתחום מערכות מידע גאוגרפיות עבור גופים ציבוריים כהגדרת מונח זה להלן. המונח גוף ציבורי לצורך סעיף זה משמעו: "רשויות מקומיות, משרדי ממשלה וכל גוף	20%	עד שנה – 8 נקודות מעל שנה ועד שנתיים – 15 נקודות מעל שנתיים – 20 נקודות

**פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8,15) מספר 2021 / 3 מיום 02/03/2021**

		מבוקר כמשמעו בסעיף 9 לחוק מבקר המדינה, תשי"ח-1958, וכן בנקים, חברות ביטוח ותאגידים עירוניים";	
ניסיון בעבודה עם עד שתי מערכות מידע מהסוגים המפורטים לעיל – 12 נקודות	20%	ניסיון בעבודה עם מערכות GIS ומערכות מסוג CAD (כגון AutoCAD וכדו')	
ניסיון בעבודה עם שלוש מערכות מידע ומעלה מהסוגים המפורטים לעיל – 20 נקודות			
בריאיון ייבחנו בין היתר פרמטרים כגון: ניסיון מקצועי בתחום טיוב מידע ומערכות מידע. ניסיון בעבודה עם מערכות ממוחשבות כגון: יישומי Office, מערכות מידע עירוניות, GIS, אוטוקאד וכדו'. זיקה לתחום הנדל"ן. תשובות לשאלות מקצועיות של האגף. יכולת עבודה בריבוי משימות ועם ריבוי גורמים. שירותיות ויחסי אנוש גבוהים. ניסיון עבודה בגופים עירוניים ו/או ממשלתיים. כושר ביטוי גבוה בכתב ובע"פ. התרשמות כללית.	435%	ראיון עם המציע	
	<b>100%</b>	<b>סה"כ</b>	

**5.2. משקל ציון המחיר**

5.2.1. התעריף השעתי להעסקת נש"מ יעמוד ע"ס 65 ₪ לשעת עבודה, לא כולל מע"מ, בהיקף של 180 שעות חודשיות.

**10. נושאים לאישור הועדה**

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

10.2. אישור תנאי הסף ואמות המידה עבור ההתקשרות לעיל.

**דיון**

1. גב' פחטר מציגה את הפניה ומציינת כי מדובר בפניה של אגף נכסי העירייה להעסקת 2 נש"מים, כאשר אמות המידה לבחירת הזוכים יהיו על בסיס איכות, כמפורט בפניה. העלות השעתית בסך 65 ₪ (לא כולל מע"מ) נקבעה ע"י העירייה.
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, ובחן את הסברי

## פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(15,8) מספר 2021 / 3 מיום 02/03/2021

האגף, לפיהם מדובר בהתקשרות לביצוע תפקיד ייחודי, המצריך בין היתר, ידע מעמיק, ומומחיות מיוחדת בתחום טיוב מידע, בדגש על מערכות מידע גיאוגרפיות, ובכלל זאת כי השירותים נושאים בחובם אחריות על טיוב מידע ומסמכים רגישים שונים ובעלי חשיבות גבוהה, כמו גם על דיוק בנתונים הנכסיים השונים.

4. לדברי האגף, מדובר במשרה שדורשת יחסי אמון מיוחדים ומומחיות ויכולת עיבוד וניתוח מידע ממקורות שונים, ועיסוק עם מספר רב של מסמכים מסוגים שונים, מצריך ממשק עם הגורמים העירוניים השונים והיכרות עם מערכות מידע גאוגרפיות, הכוללת בין היתר, ידע וניסיון במערכות מיפוי הנתמכות בסביבת **AutoCAD, GIS** וכדו' 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, והתוצרים המבוקשים במסגרתה.
2. הועדה מחליטה לאשר את תנאי הסף ואמות המידה. משקל ציון האיכות יהווה 100% מהציון הכולל. וכמפורט לעיל.

**התקשרות עם משכ"ל במכרז לאספקת מכלי איסוף אשפה טמוני / שקועי קרקע**

להלן פניית היחידה:

עיריית תל אביב (להלן "הרשות") מעוניינת להתקשר עם ספק לאספקת מיכלי איסוף אשפה טמוני / שקועי קרקע (להלן: "השירותים"), ולצורך כך היא בוחנת את האפשרות לעשות שימוש במכרז שבנדון (להלן: "המכרז"), שפרסמה החברה למשק וכלכלה של השלטון המקומי בע"מ (להלן: "משכ"ל"), אשר לגביו ניתן אישור שר הפנים ושנקבעו זוכים במסגרתו.

לצורך ניהול ופיקוח על ההתקשרות / התקשרויות שתיערך/נה בין הרשות לבין זכיון / זכיינים במכרז, יש לרשות צורך להתקשר עם נותן שירותי ניהול ופיקוח.

אגף רכש ולוגיסטיקה סבור כי במקרה זה מירב היתרונות יושגו דווקא בעריכת התקשרות עם משכ"ל לקבלת שירותי ניהול ופיקוח לאור המפורט להלן:

**נימוקים לבחירת משכ"ל:**

**יתרונות ההתקשרות עם משכ"ל והשירותים הניתנים על ידה**

- העובדה כי מדובר במכרז בשיטה דו שלבית מבטיח כי המחיר יהא אופטימלי עבור הרשות. הספקים נתנו הנחה כבר בשלב מכרז המסגרת, וייתנו הנחה נוספת גם בנוהל הצעות המחיר. בהתאם לניסיון העבר, המחירים באמצעות מכרז משכ"ל נמוכים משמעותית מהמחירים שניתן להשיג במכרז עצמאי.
- למשכ"ל ידע ומיומנות רבה במתן שירותי הניהול והפיקוח הנדרשים במקרה דנן והיא נותנת שירות ברמה מקצועית גבוהה.
- באחריות נציג החברה והיועץ המקצועי לבצע בדיקה של כל המיכלים המסופקים לרשות, תוך הקפדה על עמידה במפרטים ובאיכות הנדרשת.
- לעירייה יש ניסיון מצטבר של שנים רבות בכל הקשור לשימוש במכרז משכ"ל, וניסיון זה מוכח את עצמו בכל פעם מחדש, הן בהיבט של המחיר והן בהיבטים נוספים הקשורים במורכבות הטכנית והמקצועית של המוצרים.
- למשכ"ל מעטפת שירותים ייחודית אשר אינה דומה במתכונתה לשירותי ניהול ופיקוח סטנדרטיים אחרים. שירותים אלו מלווים בסיוע גורמים מקצועיים שונים לרבות מתחום הכספים והמשפט וכוללים מערך בקרה חשבונאית ומערך בקרה וניהול של ערביות וביטוחים.
- משכ"ל תיטיב לדאוג לאינטרסים של הרשות במתן שירותיה, בין היתר, נוכח הזיקה הקיימת בין משכ"ל לבין הרשות ולאור העובדה שמשכ"ל הינה חברה שבבעלות כלל הרשויות מקומיות.
- שיעור התמורה בגין שירותי הניהול והפיקוח אותה גובה משכ"ל הינו סביר, בין היתר, בנסיבות בהן הוא אושר על ידי שר הפנים.

לאור האמור לעיל, סבור האגף כי אין טעם לערוך תיחור עם חברה יועצת, אלא יש יתרון ברור להתקשרות עם משכ"ל ולפיכך מבקש האגף לאשר התקשרות עם משכ"ל לשירותי ניהול ופיקוח במכרז מספר שק 18/2020 לאספקת מיכלי איסוף אשפה שקועי / טמוני קרקע .

- עמלת ניהול בשיעור 4.5% .

## **דיון**

1. גב' פחטר מציגה את הפנייה ומציינת כי הבקשה הנה לאשר את משכ"ל כחברה מנהלת לביצוע התקשרויות עם ספקים לאספקת מכלי איסוף אשפה טמוני / שקועי קרקע במסגרת מכרז שפרסמה משכ"ל ואשר בגינו ניתן אישור משרד הפנים וזאת לאור היתרונות כמפורט בפניה. שיעור התקורה הנו 4.5%.
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, 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, ולפיהם מירב היתרונות יושגו בעריכת ההתקשרות עם משכ"ל לקבלת שירותי ניהול ופיקוח, בהתאם לנימוקים המפורטים בפניה.

## **החלטה**

1. לאור הנתונים שהוצגו בבקשה, ולאור הדיון שקיימה הועדה, מחליטה הועדה, כדלקמן:  
לאחר בחינת האפשרות לערוך את ההתקשרות למתן שירותי ניהול ופיקוח בדרך של מכרז, מאשרת הועדה, כי ההתקשרות עם משכ"ל נדרשת מטעמי יעילות וחסכון ומיטיבה עם העירייה, בהתאם לנימוקים שפורטו לעיל, וזאת, בין היתר, לאור העובדה שמדובר במכרז בשיטה דו שלבית בו הספקים נתנו הנחה כבר בשלב מכרז המסגרת, למשכ"ל יש ניסיון רב שנים בכל הקשור למתן שירותי ניהול ופיקוח הנדרשות במקרה דנן, ולפיכך מאשרת הועדה להתקשר עם משכ"ל למתן שירותי ניהול ופיקוח במכרז לאספקת מכלי איסוף אשפה טמוני/שקועי קרקע, לפי תקנה 3(15) לתקנות העיריות (מכרזים), בשיעור תקורה שלא יעלה על 4.5%, וזאת במסגרת ההתקשרות שתערוך העירייה עם ספק בהתאם למכרז הנ"ל.
2. **פרסום** : הוועדה 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 הוועדה כי משכ"ל תפרסם החלטה זו גם באתר האינטרנט שלה).  
החוזה שייחתם 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.

**העסקת נש"מ באגף נכסי העירייה – שמאי מקרקעין לקידום וביצוע הפקעות ופינויים**

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			
העסקת נש"מ באגף נכסי העירייה – שמאי מקרקעין לקידום וביצוע הפקעות ופינויים.			
תיאור מהות ההתקשרות			
<p>התקשרות עם שמאי מקרקעין למחלקת עסקאות במקרקעין באגף נכסי העירייה, באמצעות נש"מ, לצורך קידום וביצוע הפקעות ופינויים. התפקיד כולל, בין היתר, טיפול בביצוע הפקעות ופינוי שטחים ציבוריים שונים הנדרשים לעירייה ועבודה מול הגורמים הרלוונטיים בתחום, איתור בעלי זכויות, איתור מחזיקים בשטח, ביצוע הערכות שווי של פיצויי ההפקעה, סיוע בהכנת חומרים להגשת תביעות משפטיות לפינוי וניהול התביעות המשפטיות עם השירות המשפטי בעירייה, ביצוע פינויים בפועל ותפיסת חזקה ע"י העירייה, בהתאם לנדרש, וכן ביצוע מטלות נוספות בתחום העיסוק עפ"י הנחיות הממונים.</p>			
תקופת ההתקשרות	היקף כספי מוערך	סעיף תקציב	מס' שיריון
שנתיים + שנה אופציה בכפוף לאישור תקציבי	194,400 ₪ בתוספת מע"מ לשנה לכל נש"מ	02-093514-450-6	
נימוק היחידה לקבלת פטור ממכרז			
<p>מדובר בתפקיד ייחודי הדורש ידע ומומחיות מיוחדת בהכנת חוות דעת ו/או הערכות שווי ובפרט בתחום פיצויי הפקעה ו/או דמי שימוש ראויים. תחום העבודה הנ"ל מצריך ידע ובקיאות רבה בתחום ההפקעות והפינויים, זאת לצורך ביצוע פינויים בפועל ותפיסת חזקה בשטחים שונים ע"י העירייה בהתאם לנדרש. התפקיד מצריך יחסי אמון מיוחדים, בין היתר, מאחר ומדובר באחריות על זכויות קנייניות שונות של העירייה וכן אחריות, בין היתר, על טיפול בביצוע הערכות שווי של פיצויי הפקעה שהעירייה נדרשת לשלם למחזיקים/בעלי זכויות שונים מכוח פס"ד, חוזים וכדו' ומצריך ידע בקריאה וניתוח שומות מקרקעין, מסמכים שונים וכיו"ב. במסגרת התפקיד הנ"ל נדרשת התנהלות וקשר ישיר מול גורמים רבים, הן גורמים עירוניים והן גורמים חיצוניים, כגון שמאי מקרקעין, עורכי דין וגורמים חיצוניים אחרים, וכן עבודה שוטפת מול עובדי והנהלת האגף, השירות המשפטי ואגפי העירייה השונים בהתאם לנדרש, כמו גם התנהלות מול גופים ציבוריים שונים, כגון רשות מקרקעי ישראל, רשות הפיתוח וכיו"ב, בהתאם לצורך. קיימת חשיבות, כי השירותים יבוצעו ע"י שמאית מקרקעין מקצועית, הבקיא במתן שירותים מהסוג המבוקש, שהינו בעל ידע ומומחיות מיוחדים ובעל ניסיון בתחום, וכן בעל ניסיון בעבודה עם ו/או עבור גופים ציבוריים.</p>			

**3. חוות דעת היועץ המשפטי**

האם הבקשה לפטור לפי תקנה 3(8) אושרה על ידי היועץ המשפטי?	היועץ המשפטי אישר פטור ממכרז לפי תקנה 3(8), כמצורף בנספחים
--	--

### חוות דעת השירות המשפטי

בחנתי את ההתקשרות המבוקשת ותנאיה ואת הנתונים שנמסרו ע"י אגף נכסי העירייה, לפיהם מדובר בהתקשרות למתן שירותי שמאות מקרקעין לקידום וביצוע הפקעות ופינויים, הכוללים, בין היתר, טיפול בביצוע הפקעות ופינוי שטחים ציבוריים שונים.

כן בחנתי את הסברי האגף, לפיהם השירותים המבוקשים ייחודיים ומצריכים ידע, ניסיון ומומחיות מיוחדת בתחום ההפקעות והפינויים, זאת לצורך ביצוע פינויים בפועל ותפיסת חזקה בשטחים שונים ע"י העירייה בהתאם לנדרש, ובפרט שעה שמדובר בשטחים שפינוי חלק מהם נדרש, בין היתר, לצורך הוצאה לפועל של פרויקטים עירוניים ו/או מטלות ציבוריות שעל העירייה לבצע.

כמו כן, הבאתי בחשבון את הסברי האגף, כי מדובר בתפקיד המצריך יחסי אמון מיוחדים, בין היתר, מאחר ומדובר באחריות על זכויות קנייניות שונות של העירייה וכן אחריות בין היתר על טיפול בביצוע הערכות שווי של פיצויי הפקעה שהעירייה נדרשת לשלם למחזיקים/בעלי זכויות שונים מכוח פס"ד, חוזים וכדו' ומצריך ידע בקריאה וניתוח שומות מקרקעין, מסמכים שונים וכיו"ב.

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, כגון שמאי מקרקעין, עורכי דין וגורמים חיצוניים אחרים, כמו גם התנהלות מול גופים ציבוריים שונים, כגון רשות מקרקעי ישראל, רשות הפיתוח וכיו"ב, בהתאם לצורך, ולפיכך קיימת חשיבות כי השירותים יבוצעו ע"י שמאי מקרקעין 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. כמו כן, נתתי דעתי לכך שבמסגרת ביצוע השירותים ייחשף שמאי המקרקעין למידע ונתונים, שלעיתים הינם רגישים, ומשכך עסקינן בתפקיד הדורש 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 או תאגיד המאוגד כדין בישראל, בעל אישור לפי סעיף 2 לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו - 1976.

4.2 **השכלה** - המציע וככל שהמציע הינו תאגיד, אזי מנהל או בעל מניות או שותף או עובד במציע, הינו בעל רישיון לשמאות מקרקעין בתוקף מטעם משרד המשפטים.

4.3 **ניסיון בתחום המבוקש** - למציע ניסיון בהכנת חוות דעת בתחום פיצויי הפקעה ו/או בתחום דמי שימוש ראויים ו/או הערכות שווי אחרות, וזאת בשנתיים לפחות מתוך השנים 2017, 2018, 2019 ו-2020. למען הסר ספק, יובהר כי בתנאי סף זה יובא בחשבון ניסיון שמאי המקרקעין החל ממועד הסמכתו.

#### 5 אמנות מידה לבחירת ההצעה הזוכה

##### 5.1 משקל ציון האיכות

א. ציון האיכות יהווה 100% מהציון הכולל.

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

**פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(15,8) מספר 2021 / 3 מיום 02/03/2021**

סעיף	אמת המידה	משקל	אופן הניקוד והערות/הבהרות
(1)	ניסיון המציע בהכנת חוות דעת בתחום פיצויי הפקעה ו/או דמי שימוש ראויים ו/או הערכות שווי אחרות, מעבר למינימום הנדרש בתנאי הסף 4.3 לעיל.	20%	מעל שנתיים ועד שלוש שנים – 10 נקודות מעל שלוש שנים ועד חמש שנים – 15 נקודות מעל חמש שנים – 20 נקודות
(2)	מספר שנות ניסיון בהכנת חוות דעת בתחום פיצויי הפקעה ו/או דמי שימוש ראויים ו/או הערכות שווי אחרות עבור גופים ציבוריים, לרבות, רשות מקרקעי ישראל, מוסדות תכנון, לשכות רישום מקרקעין וכדו'.  לצורך סעיף זה, למונח "גוף ציבורי" תינתן המשמעות כדלקמן: רשויות מקומיות, משרדי ממשלה וכל גוף מבוקר כמשמעו בסעיף 9 לחוק מבקר המדינה, תשי"ח-1958, וכן בנקים, חברות ביטוח ותאגידים עירוניים; לצורך ניקוד רכיב זה, ניתן יהיה להביא בחשבון את חוות הדעת והניסיון הנכללים בסעיף (1) לעיל.	15%	עד שנתיים – 5 נקודות מעל שנתיים ועד שלוש שנים – 10 נקודות מעל שלוש שנים – 15 נקודות
(3)	מספר חוות דעת בתחום פיצויי הפקעה ו/או דמי שימוש ראויים ו/או מספר הערכות שווי בתחום המקרקעין שהוכנו על ידי המציע בחמש השנים האחרונות שקדמו למועד האחרון להגשת הצעות.	20%	עד 10 חוו"ד – 10 נקודות מעל 10 חוו"ד ועד 20 חוו"ד – 15 נקודות מעל 20 חוו"ד – 20 נקודות
(4)	המציע הינו בעל תואר אקדמאי המוכר ע"י המל"ג בתחום כלכלה כגון: מינהל עסקים, כלכלה, חשבונאות וכיו"ב.	10%	יש / אין
(5)	ראיון עם המציע	35%	בריאיון ייבחנו, בין היתר, פרמטרים כגון: ניסיון המציע, הצגת היקף ומורכבות חוות דעת/הערכות שווי בהן טיפל המציע במסגרת תפקידו, הגורמים, ובכלל זאת גופים ציבוריים, להם העניק המציע שירות בתחום השירותים המבוקשים, תשובות לשאלות מקצועיות של האגף, יכולת התמודדות במצבי לחץ, יכולת עמידה בלוח"ז צפוף, יכולת התמודדות עם גופים מורכבים ובירוקרטיים, מקצועיות, התמדה, זמינות והתרשמות כללית וכו'.
	<b>סה"כ</b>	<b>100%</b>	

**5.2 משקל ציון המחיר**

התעריף השעתי להעסקת נש"מ יעמוד ע"ס 90 ₪ 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 מציג את הפנייה ומציינת כי מדובר בפנייה של אגף נכסי העירייה להעסקת נש"מ שמאי מקרקעין לקידום וביצוע הפקעות ופינויים. כאשר אמות המידה לבחירת הזוכה יהיו על בסיס איכות, כמפורט בפניה. העלות השעתית בסך 90 ₪ (לא כולל מע"מ) נקבעה ע"י העירייה.
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, ובחן את הסברי האגף, לפיהם מדובר בהתקשרות לביצוע תפקיד ייחודי, המצריך בין היתר, ידע מעמיק, ומומחיות מיוחדת בתחום קידום הפקעות ופינויים, בעל ניסיון בהכנת חוות דעת בתחום פיצויי הפקעה ו/או בתחום דמי שימוש ראויים ו/או הערכות שווי אחרות.
4. לדברי האגף, מדובר במשרה שדורשת יחסי אמון מיוחדים ומומחיות והיכרות ומצריך ידע בקריאה וניתוח שומות מקרקעין, מסמכים שונים וכיו"ב, 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, והתוצרים המבוקשים במסגרתה.
  2. הועדה מחליטה לאשר את תנאי הסף ואמות המידה. משקל ציון האיכות יהווה 100% מהציון הכולל.

וכמפורט לעיל.

**העסקת עד שני נש"מים באגף נכסי העירייה – 2 עורכי דין לקידום הסכמים במתחמי התעסוקה ולרישום בתים משותפים בשכונת יד אליהו**

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			
<b>העסקת עד שני נש"מים באגף נכסי העירייה – 2 עורכי דין לקידום הסכמים במתחמי התעסוקה ולרישום בתים משותפים בשכונת יד אליהו.</b>			
<b>תיאור מהות ההתקשרות</b>			
בתחום העבודה נדרש, בין היתר, מתן השירותים שלהלן : <b>קידום הסכמים במתחמי התעסוקה</b> – הכנה וקידום הסכמי חכירה בעניין חידושי חכירות ומימושי אופציה, בהתאם למתווה חידוש החכירות בעירייה ועפ"י הסכם גישור שאושר בפס"ד ע"י ביהמ"ש, ניהול מו"מ, דיווחים לרשויות המס, קידום הסכמים שונים וביצוע מטלות נוספות בתחום העיסוק עפ"י הנחיות הממונים. <b>רישום בתים משותפים בשכונת יד אליהו</b> – רישום בתים משותפים במגרשים בבעלות העירייה בבניינים שטרם נרשמו ככאלה, ביצוע התקשרויות עם יזמים וליווי משפטי בפרויקטים של פינוי-בינוי והתחדשות עירונית, טיפול בדירות מגורים שבבעלות העירייה ומוחכרות לדיירים שונים, קידום הסכמים שונים וביצוע מטלות נוספות בתחום העיסוק עפ"י הנחיות הממונים.			
תקופת ההתקשרות	היקף כספי מוערך	סעיף תקציב	מס' שיריון
שנתיים + שנה אופציה בכפוף לאישור תקציבי	194,400 ₪ בתוספת מע"מ לשנה לכל נש"מ	02-093535-300-7	
<b>נימוק היחידה לקבלת פטור ממכרז</b>			
מדובר בתפקיד ייחודי הדורש ידע ומומחיות מיוחדת בתחום הסכמי מקרקעין ובפרט בתחום החכירות וכן ברישום בתים משותפים וכיו"ב. תחום העבודה כולל טיפול והכנת הסכמים עד לחתימתם ע"י העירייה, ניהול מו"מ, דיווחים לרשויות המס וכו'. כמו כן, התפקיד כולל, בין היתר, טיפול ברישום בתים משותפים ומצריך ידע ובקיאיות רבה בתחום, לצורך ביצוע הרישום בלשכת רישום המקרקעין. התפקיד מצריך יחסי אמון מיוחדים, בין היתר, מאחר ומדובר באחריות על זכויות קנייניות שונות של העירייה וכן אחריות על טיפול בחוזים וזכויות בעלי ערך כספי גבוה ועל כן נדרשת אחריות לדיוק בסכומים המשולמים לעירייה מכוח פס"ד, חוזים וכדו' ומצריך ידע בקריאה וניתוח שומות מקרקעין, מסמכים שונים וכיו"ב. במסגרת התפקיד הנ"ל נדרשת התנהלות וקשר ישיר מול גורמים רבים, כגון שמאי מקרקעין, עורכי דין ויועצים חיצוניים, וכן עבודה שוטפת מול עובדי והנהלת האגף, השירות המשפטי ואגפי העירייה השונים בהתאם לנדרש, כמו גם התנהלות מול לשכת רישום מקרקעין ורשויות המס וגופים ציבוריים נוספים בהתאם לצורך. במסגרת התפקיד ייחשפו נותני השירותים לנתונים ומידע רגיש ולכן נדרשים בנוסף יחסי אמון מיוחדים. קיימת חשיבות כי השירותים יבוצעו ע"י עו"ד 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**

האם הבקשה לפטור לפי תקנה 3(8) אושרה על ידי היועץ המשפטי?	היועץ המשפטי אישר פטור ממכרז לפי תקנה 3(8), כמצורף בנספחים
--	--

### חוות דעת השירות המשפטי

בחנתי את ההתקשרות המבוקשת ותנאיה ואת הנתונים שנמסרו ע"י אגף נכסי העירייה, לפיהם מדובר בהתקשרות למתן שירותי עריכת דין לקידום הסכמים במתחמי התעסוקה ולרישום בתים משותפים בשכונת יד אליהו, הכוללים, בין היתר, טיפול והכנת הסכמים עד לחתימתם ע"י העירייה, ניהול מו"מ, דיווחים לרשויות המס, טיפול ברישום בתים משותפים וכיו"ב.

כן בחנתי את הסברי האגף, לפיהם השירותים המבוקשים ייחודיים ומצריכים ידע, ניסיון ומומחיות מיוחדת בתחום הסכמי המקרקעין ובפרט בתחום החכירות וכן ברישום בתים משותפים.

כמו כן, הבאתי בחשבון את הסברי האגף, כי מדובר בתפקיד המצריך יחסי אמון מיוחדים, בין היתר, מאחר ומדובר באחריות על זכויות קנייניות שונות של העירייה וכן אחריות על טיפול בחוזים וזכויות בעלי ערך כספי גבוה ועל כן נדרשת אחריות לדיוק בסכומים המשולמים לעירייה מכוח פס"ד, חוזים וכדו' ומצריך ידע בקריאה וניתוח שומות מקרקעין, מסמכים שונים וכיו"ב ומתן השירותים במקצועיות, תוך עמידה בלוחות הזמנים לפי פסק הדין.

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, כגון שמאי מקרקעין, עורכי דין ויועצים חיצוניים, כמו גם התנהלות מול לשכת רישום מקרקעין ורשויות המס וגופים ציבוריים נוספים בהתאם לצורך, ולפיכך קיימת חשיבות כי השירותים יבוצעו ע"י עו"ד מקצועית, 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 ייחשפו עורכי הדין למידע ונתונים רגישים לצורך ביצוע השירותים, 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 העירייה (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 או תאגיד המאוגד כדין בישראל, בעל אישור לפי סעיף 2 לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו - 1976.

4.2 **השכלה** – המציע, וככל שהמציע הינו תאגיד אזי מנהל או בעל מניות או שותף או עובד במציע, בעל רישיון לעריכת דין בתוקף מטעם לשכת עורכי הדין.

4.3 **ניסיון בתחום המבוקש** - למציע ניסיון כעורך דין בתחום עסקאות מקרקעין, לרבות בתחום הסכמי חכירה ורישום מקרקעין, וזאת בשנתיים לפחות מתוך השנים 2017, 2018, 2019 ו-2020.

למען הסר ספק, יובהר, כי בתנאי סף זה יובא בחשבון ניסיון עורך הדין לאחר קבלתו כחבר בלשכת עורכי הדין בלבד.

#### 5. אמות מידה לבחירת ההצעה הזוכה

##### 5.1 משקל ציון האיכות

א. ציון האיכות יהווה 100% מהציון הכולל.

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

**פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(15,8) מספר 2021 / 3 מיום 02/03/2021**

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 4.3 לעיל.	20%	מעל שנתיים ועד ל-4 שנים – 10 נקודות מעל 4 שנים ועד ל-5 שנים – 15 נקודות מעל 5 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 שלוש שנים – 10 נקודות מעל שלוש שנים – 15 נקודות
(3)	מספר הבתים המשותפים שנרשמו על ידי המציע בשמונה השנים שקדמו למועד האחרון להגשת הצעות.	15%	עד 5 בתים משותפים – 5 נקודות מעל 5 ועד 10 בתים משותפים – 10 נקודות מעל 10 בתים משותפים – 15 נקודות
(4)	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 20 חוזים – 8 נקודות מעל 20 ועד 30 חוזים – 12 נקודות מעל 30 חוזים – 15 נקודות
(5)	ראיון עם המציע.	35%	בריאיון ייבחנו, בין היתר, פרמטרים כגון: הצגת היקף ומורכבות הסכמים ו/או פרויקטים שבהם טיפל המציע במסגרת תפקידו, ניסיון המציע ולקוחותיו, תשובות לשאלות מקצועיות של האגף, יכולת התמודדות במצבי לחץ, יכולת עמידה בל"ז צפוף, יכולת התמודדות עם גופים מורכבים ובירוקרטיים, שירותיות, מקצועיות, התמדה, זמינות והתרשמות כללית וכו'.
	<b>סה"כ</b>	<b>100%</b>	

**5.2 משקל ציון המחיר**

התעריף השעתי להעסקת נש"מ יעמוד ע"ס 90 ₪ 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.

**דין**

1. גב' פחטר מציגה את הפניה ומציינת כי מדובר בפניה של אגף נכסי העירייה להעסקת עד שני נש"מים באגף – 2 עורכי דין לקידום הסכמים במתחמי התעסוקה ולרישום בתים משותפים בשכונת יד אליהו. אמות המידה לבחירת הזוכים יהיו על בסיס איכות, כמפורט בפניה. העלות השעתית בסך 90 ₪ (לא כולל מע"מ) נקבעה ע"י העירייה.

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, ובחן את הסברי האגף, לפיהם מדובר בהתקשרות לביצוע תפקיד ייחודי, המצריך בין היתר, ידע מעמיק ומומחיות מיוחדת, בתחום הסכמי מקרקעין ובפרט בתחום חכירות, בעל ניסיון בתחום עסקאות מקרקעין, לרבות בתחום הסכמי חכירה ורישום מקרקעין, מדובר בתפקיד המצריך יחסי אמון מיוחדים, בין היתר, מאחר ומדובר באחריות על זכויות קנייניות שונות של העירייה וכן אחריות על טיפול בחוזים וזכויות בעלי ערך כספי גבוה.

4. לדברי האגף, מדובר במשרה שדורשת יחסי אמון מיוחדים ומומחיות והיכרות עם תחום עסקאות מקרקעין, לרבות בתחום הסכמי חכירה ורישום מקרקעין, 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, והתוצרים המבוקשים במסגרתה.

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

וכמפורט לעיל.

**העסקת 2 נש"מים לקבלת סיוע כלכלי שמאי לוועדה המקומית ולסיוע שוטף למחלקת שומה והשבחה**

להלן פניית היחידה:

**1. פרטי היחידה**

שם החטיבה/מנהל	שם האגף	שם המחלקה/יחידה
כספים	הכנסות מבנייה	השבחה

**2. פרטי ההתקשרות המבוקשת**

נושא ההתקשרות
העסקת 2 נש"מים לקבלת סיוע כלכלי שמאי לוועדה המקומית ולסיוע שוטף למחלקת שומה והשבחה
<b>תיאור מהות ההתקשרות</b>

**התקשרות עם שני נותני שירותים חיצוניים, שמאי מקרקעין בהשכלתם, לקבלת סיוע בליווי כלכלי שמאי לוועדה המקומית ובסיוע למענים השוטפים במחלקת שומה והשבחה. עבודת הייעוץ כוללת, בין היתר, את השירותים הבאים:**

בחינת חבות בהיטל השבחה במסגרת מתן היתרי בניה, רישוי עסקים ואישורים לטאבו. עריכת שומות מקרקעין. מתן הנחיות לשמאי מקרקעין חיצוניים המועסקים ע"י העירייה. ביצוע בקרת איכות על עבודת השמאים החיצוניים. טיפול בתביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. ייצוג העירייה בהליכי שמאי מכריע ובוועדות ערר. מתן חוות דעת שמאית ושימוות כלכלית ביחס לתוכניות בניין עיר שבתהליך הכנה. מענה לפניות הציבור בכתב ובע"פ, כולל קבלת קהל. קיום קשרי עבודה פנים עירוניים ועם גופים מחוץ לעירייה. ביצוע משימות נוספות במסגרת התפקיד, לפי הנחיית הממונה.

תקופת ההתקשרות	היקף כספי מוערך	סעיף תקציב	מס' שיריון
3 שנים (שנתיים) + אופציה להארכת ההתקשרות בשנה נוספת)	כ-250,000 ₪ כולל מע"מ לשנה בגין העסקת שמאי אחד	01-623540-755-7	

**נימוק היחידה לקבלת פטור ממכרז**

מדובר בתפקיד ייחודי הדורש ידע ומומחיות מיוחדת בתחום של היטלי השבחה ותביעות לפי סעיף 197 וכן ידע והיכרות מעמיקה בליווי כלכלי שמאי בכל הקשור לתוכניות בנין עיר ולוועדה המקומית. תחום העבודה הנ"ל מצריך ידע ובקיאיות רבה, בין היתר, בבחינת חבות בהיטל השבחה במסגרת מתן היתרי בניה, רישוי עסקים ואישורים לטאבו, כמו גם ידע ובקיאיות בעריכת שומות מקרקעין, מתן חוות דעת שמאיות ובדיקות כלכליות ביחס לתוכניות בנין עיר בהתאם לנדרש.

התפקיד מצריך יחסי אמון מיוחדים, בין היתר, מאחר ומדובר בליווי שמאי כלכלי לוועדה המקומית ומצריך ידע בקריאה וניתוח שומות מקרקעין, מסמכים שונים וכיו"ב.

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, ואגפי העירייה השונים בהתאם לנדרש, כמו גם התנהלות מול גופים ציבוריים שונים, בהתאם לצורך.

קיימת חשיבות כי השירותים יבוצעו ע"י שמאית מקרקעין מקצועית, הבקיא במתן שירותים מהסוג המבוקש, שהינו בעל ידע ומומחיות מיוחדים ובעל ניסיון בתחום.

3. חוות דעת היועץ המשפטי

נדרכת חו"ד היועץ המשפטי במעמד הועדה V 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 היועץ המשפטי:

חוות דעת היועץ המשפטי:

מאשרת כי ההתקשרות המבוקשת עומדת בתנאי סעיף 3(8) לתקנות העיריות (מכרזים), תשמ"ח-1987, נוכח הידע והמומחיות המיוחדים בתחום היטלי השבחה ותביעות לפי סעיף 197 וכן הידע הנדרש בתחום שומות מקרקעין ובהיבטים כלכליים. בנוסף נדרשים יחסי אמן מיוחדים, שכן המדובר על ליווי שמאי כלכלי לוועדה המקומית והתנהלות מול גורמים חיצוניים כגון שמאי מקרקעין, עורכי דין ועוד.

ליהי שפירמן קדם, עו"ד  
מ.ת. 36718  
עוזרת ראשית ליועץ המשפטי  
2/3/21

. תנאי סף

4. תנאי סף

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

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

4.2 השכלה - המציע וככל שהמציע הינו תאגיד אזי מנהל או בעל מניות או שותף או עובד במציע, הינו בעל רישיון לשמאות מקרקעין בתוקף מטעם משרד המשפטים וכן בעל תואר ראשון המוכר על ידי המל"ג או שהוכר על-ידי משרד החינוך במחלקה להערכת תארים אקדמיים מחוץ לארץ.

4.3 ניסיון בתחום המבוקש - למציע ניסיון של שלוש שנים לפחות בתחום עריכת שומות מקרקעין להיטל השבחה או לתביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה ו/או בהכנת חוות דעת שמאיות במסגרת ליווי תביעה או ליווי פרויקטים לבנייה, וזאת במהלך 5 השנים האחרונות שקדמו למועד האחרון להגשת הצעות. למען הסר ספק, יובהר, כי במסגרת בחינת עמידת המציע בתנאי סף זה יובא בחשבון ניסיון שמאי המקרקעין החל ממועד תחילת התמחותו.

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:

אופן הערות/הבהרות	משקל	אמת המידה
מעל 3 שנים ועד ארבע שנים – 10 נקודות מעל ארבע שנים ועד חמש שנים – 15 נקודות מעל חמש שנים – 20 נקודות	20%	ניסיון המציע בתחום עריכת שומות מקרקעין להיטל השבחה או לתביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה ו/או בהכנת חוות דעת שמאיות במסגרת ליווי תביעה או ליווי פרויקטים לבנייה וזאת מעבר למינימום הנדרש בתנאי הסף הקבוע בסעיף 4.3 לעיל.

**פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(15,8) מספר 2021 / 3 מיום 02/03/2021**

יש/אין	15%	המציע הינו בעל תואר ראשון המוכר על ידי המל"ג או שהוכר על-ידי משרד החינוך במחלקה להערכת תארים אקדמיים מחוץ לארץ, באחד או יותר מהתחומים הבאים: כלכלה, חשבונאות, מינהל עסקים, משפטים והנדסת בנין.
עד 30 – 10 נקודות מעל 30 ועד 40 – 15 נקודות מעל 40 – 20 נקודות	20%	מספר שומות מקרקעין להיטל השבחה או לתביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה ו/או חוות דעת שמאיות במסגרת ליווי תבי"ע או ליווי פרויקטים לבנייה שהוכנו על ידי המציע בחמש השנים האחרונות שקדמו למועד האחרון להגשת הצעות.
בהתאם להתרשמות העירייה וטופס שאלון מובנה שיוכן על ידי העירייה.	45%	הצגת שיטות עבודה וראיון עם המציע לצורך התרשמות כללית עפ"י פרמטרים הכוללים, בין היתר: זמינות, עמידה ביעדים, תשובות לשאלות מקצועיות, התאמה לעבודת צוות בסביבה לחוצה, וכיו"ב. במסגרת הריאיון המציע יציג את דרך עבודתו ושיטות העבודה לצורך ביצוע העבודה הנדרשת. כמו כן יציג המציע במסגרת הריאיון עבודות שבוצעו על ידו כגון חוות דעת, שומות וכיו"ב.
	<b>100%</b>	<b>סה"כ</b>

**5.2 משקל ציון המחיר**

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

5.2.2 התעריף השעתי **להעסקת נש"מ אחד** מבין השניים שיבחרו על ידי העירייה, יעמוד ע"ס 100, לשעת עבודה, לא כולל מע"מ, בהיקף של כ - 180 שעות חודשיות בממוצע.

**6 נושאים לאישור הועדה**

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

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

6.3 אישור תנאי הסף ואמות המידה עבור ההתקשרות לעיל.

**דיון**

1. גב' פחטר מציגה את הפניה. ומציינת כי מדובר בפנייה של אגף הכנסות מבניה ופיתוח להעסקת שני נש"מים לקבלת סיוע כלכלי שמאי לוועדה המקומית ולסיוע שוטף למחלקת שומה והשבחה. אמות המידה לבחירת הזוכים יהיו על בסיס איכות, כמפורט בפניה. העלות השעתית בסך 100 ₪ (לא כולל מע"מ) נקבעה ע"י העירייה.

## פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(15,8) מספר 2021 / 3 מיום 02/03/2021

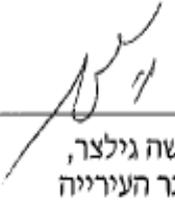
2. הועדה בחנה את הבקשה לביצוע ההתקשרות המבוקשת, ואת האפשרות לערוך את ההתקשרות בדרך של מכרז, על מנת להחליט האם מוצדק וסביר בנסיבות העניין לבצע את ההתקשרות בפטור ממכרז על פי תקנה 3(8) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח-1987 (להלן: "תקנות העיריות (מכרזים)").
3. הועדה דנה בבקשה לאחר שהיועץ המשפטי בחן ומצא, כי ההתקשרות המבוקשת היא כזו הדורשת ידע ומומחיות מיוחדים או יחסי אמון מיוחדים, בהתאם להוראות תקנה 3(8) לתקנות והיא חלה על ההתקשרות, ובחן את הסברי האגף, לפיהם מדובר בהתקשרות לביצוע תפקיד ייחודי, המצריך בין היתר, ידע מעמיק, ומומחיות מיוחדת בתחום עריכת שומות מקרקעין להיטל השבחה או לתביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה ו/או בהכנת חוות דעת שמאיות במסגרת ליווי תב"ע או ליווי פרויקטים לבנייה.
4. לדברי האגף, מדובר במשרה שדורשת יחסי אמון מיוחדים ומומחיות והיכרות עם התחום של היטלי השבחה ותביעות לפי סעיף 197 וכן ידע והיכרות מעמיקה בליווי כלכלי שמאי בכל הקשור לתוכניות בניין עיר ולוועדה המקומית, 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.

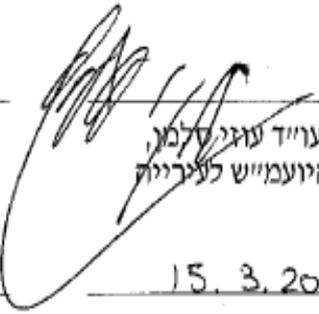
### החלטה

- לאור הנתונים שהוצגו בבקשה, ההסברים שניתנו על ידי נציגי אגף הכנסות מבניה ופיתוח 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.
  1. הועדה מחליטה לאשר את תנאי הסף ואמות המידה. משקל ציון האיכות יהווה 100% מהציון הכולל.

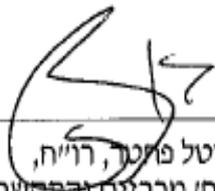
וכמפורט לעיל.

  
מנחם לינבה,  
מנכ"ל העירייה  
17/3/21  
תאריך

  
משה גילצר,  
גזבר העירייה  
16/3/21  
תאריך

  
עו"ד עוזי שלמן,  
חיועמ"ש לעירייה  
15.3.2021  
תאריך

מחולל: 02/03/2021 15:00:00  
מחולל: 02/03/2021 15:00:00  
מחולל: 02/03/2021 15:00:00

  
ליטל פרימן, רו"ח,  
מנהלת מח' מכרזים והתקשרויות  
14/3/2021  
תאריך