

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 2018 / 1 מיום 08/01/2018

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

נוכחים ה"ה: אלי לוי, חדוה פיניש, עו"ד נטלי שמואלי מעודי, נעמי לוי.

מזכיר הועדה: ליטל פחטר, רו"ח.

מרכז הועדה: לילך קוטלובסקי.

<u>מס' פניה</u>	<u>מס' החלטה</u>	<u>היחידה</u>	<u>נושא</u>	<u>מהות החלטה</u>
1. פניה 1	1/18	מינהל ההנדסה בשיתוף אגף נכסי העירייה	גיבוש מדיניות עירונית לדיור שיתופי בת"א- יפו ופיילוט למדיניות זו במגרש עירוני ביפו.	אישור פטור ממכרז לפי תקנה 3 (8) בהתאם לחוות הדעת המשפטית שניתנה, אישור תנאי סף ואמות מידה לפנייה למציעים פוטנציאליים

החלטה מספר 1/18

גיבוש מדיניות עירונית לדיור שיתופי בת"א- יפו ופיילוט למדיניות זו במגרש עירוני ביפו.

להלן פניית היחידה :

1. פרטי היחידה

שם החטיבה/מנהל	שם האגף	שם המחלקה/יחידה
מינהל ההנדסה בשיתוף אגף נכסים	היחידה לתכנון אסטרטגי	

2. פרטי ההתקשרות המבוקשת

נושא ההתקשרות			
גיבוש מדיניות עירונית לדיור שיתופי בת"א-יפו ופיילוט למדיניות זו במגרש עירוני ביפו			
תיאור מהות ההתקשרות			
<p>גיבוש מסמך מדיניות עירוני שיקנה לעירייה את הכלים לבחון יוזמות של מודלים שונים של דיור שיתופי המגיעות לפתחה. במסגרת המסמך, יוגדרו קריטריונים לסוגי הדיור השיתופי הרצויים בעיר, ויקבעו אמצעים להתאמת היוזמות למדיניות העירונית ולתימרוץ יוזמות מתאימות.</p> <p>גיבוש מסמך המפרט את התפישה העירונית ופרוגרמה ייעודית למגרש המיועד לדיור שיתופי חברתי במסגרת תכנית מכבי יפו, לרבות האמצעים הדרושים כדי לממשו ולקיימו לאורך זמן, ובכלל זה בהיבטים כלכליים-מימונים הנדרשים לצורך הקמה, הפעלה ותחזוקה שוטפת.</p>			
תקופת ההתקשרות	היקף כספי מוערך	סעיף תקציב	מס' שיריון
שנה	עד 250,000 ₪ + מע"מ	02-073214-200-1	9998-18-6
נימוק היחידה לקבלת פטור ממכרז			
<p>1. דיור שיתופי הוא נושא חדשני שטרם נערכה לגביו עבודת חקר וגיבוש מדיניות בתל אביב-יפו בפרט ובארץ בכלל. מדובר בנושא בעל ריבוי הגדרות הנדרשות להבהרה והגדרה מדויקת במכלול רב של היבטים: אדריכליים-תכנוניים, כלכליים-מימוניים, משפטיים-ארגוניים ונכסיים. המשמעות היא מספר מצומצם של נותני שירותים בעלי המומחיות הנדרשת.</p> <p>2. הנושא מלווה באופן ישיר מראשית העיסוק בו ע"י לשכת רה"ע – העבודה כוללת בחינה מעשית של הקצאת שטח לדיור שיתופי במסגרת תכנית מכבי יפו. מרגע זה הפך הפרויקט מפרויקט חקר וגיבוש מדיניות לפרויקט הכולל גם <u>פיילוט מעשי</u> שיש להבין היטב ולעומקו את משמעויותיו בכל ההיבטים שפורטו בסעיף 1 ולתרגם אותם לקידום ומימוש.</p> <p>3. היות ותכנית מכבי יפו בשלבי מימוש מתקדמים – קיים צורך דחוף לתת בהקדם את המשמעויות הכלכליות – מימוניות ופיזיות- תכנוניות לגבי המגרש המיועד לדיור שיתופי.</p> <p>4. מדובר במיזם חדשני ומיוחד, העירייה תפנה לחברות מיוחדות אשר להן התמחות מיוחדת, שיש להן ריכוז של ידע במימון, מתכננים ואדריכלים, משפטנים, יועצים ארגוניים ונכסיים. החברות הספציפיות נותנות שרות בנושא דיור ודיור בר השגה גם לעירייה וגם למדינה.</p>			

3. חוות דעת היועץ המשפטי

<input type="checkbox"/> היועץ המשפטי אישר פטור ממכרז לפי תקנה 3(8), כמצורף בנספח המצ"ב	האם הבקשה לפטור לפי תקנה 3(8) אושרה על ידי היועץ המשפטי?
---	---

4. תנאי סף מוצעים:

על המציע לעמוד בתנאים המפורטים להלן במועד הגשת ההצעות.

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 2018 / 1 מיום 08/01/2018

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. **ניסיון בתחום המבוקש** – למציע ניסיון בגיבוש מסמכי מדיניות בלפחות פרויקט אחד משמעותי בארץ בתחום הדיור הכולל היבטים פיזיים, כלכליים ומשפטיים, בהיקף שכר טרחה שלא יפחת מ- 150,000 ₪.

4.3. **השכלה** – המציע מעסיק:

4.3.1. אדריכל בעל תעודה מאחד ממוסדות האקדמיים המוכרים בארץ או בעולם, בעל ניסיון של 3 שנים לפחות בתכנון עירוני, **וגם:**

4.3.2. כלכלן בעל תעודה אקדמית מאחד ממוסדות האקדמיים המוכרים בארץ או בעולם בעל ניסיון בתחום הכלכלה האורבנית של לפחות 3 שנים.

4.4. **ציון איכות** – עמידה בציון איכות מינימאלי של 70% נקודות (מתוך סה"כ האחוזים שנקבעו לציון האיכות, לפי אמות המידה המפורטות להלן).

5. אמות מידה מוצעות לבחירת ההצעה הזוכה:

5.1. משקל ציון האיכות

5.1.1. ציון האיכות יהווה 70% מהציון הכולל

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

הערות/הבהרות	משקל	אמת המידה
הצגת לפחות 2 פרויקטים משמעותיים בארץ בתחום הדיור הכולל היבטים פיזיים וכלכליים ומשפטיים בסדר גודל שלא יפחת מ- 150,000 ₪ לפרויקט	30%	ניסיון – הצגת פרויקטים נוספים כהגדרתם בסעיף 4.2 לעיל (2 פרויקטים ומעלה)
חלוקת הניקוד בין 2 הסעיפים: סעיף 1 – 25% סעיף 2 – 45%	70%	מתודולגיה 1. עבודת רקע הכוללת: רמת בקיאות גבוהה והיכרות רחבה עם הנעשה בתחום הדיור בכלל ותחום הדיור השיתופי בעולם, יכולת ניתוח של הממצאים וגיבוש המלצות ראשוניות. 2. גיבוש מדיניות עירונית - גיבוש הפרוגרמה והעקרונות למימוש המודל בידור השיתופי- חברתי במגרש העירוני במסגרת תכנית מכב"י-יפו - גיבוש מדיניות עירונית כוללת
	100%	סה"כ

5.2. משקל ציון המחיר

5.2.1. ציון המחיר יהווה 30% מהציון הכולל

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.

נספח לפניה – חו"ד היועץ המשפטי:

לאור הסברי האגף לפיהם מדובר בעבודה המגבשת את מדיניות העירייה וההסברים בדבר ההתמחות האינטרדיספלינרית המיוחדת הנדרשת בעבודת היועץ, כמו גם הניסיון וההתמחות הנדרשים בתחום הדיור ודיור בר ההשגה בפרט, הריני לחוות דעתי כי תקנה 3(8) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח-1987, חלה על ההתקשרות דנן.

דיון

1. גב' פחטר מציגה את הפניה.
2. גב' פיניש ומר לוי מוסיפים, כי ההתקשרות נועדה לבחון את נושא בניית הדיור השיתופי ומשמעויותיו הן בהיבט הכלכלי והן בהיבט המשפטי. כמו כן, בשוק מספר חברות אשר יכולות לספק מגוון אנשי מקצוע: מתכנן, אדריכל, כלכלן להיבט המימוני ועו"ד להיבט המשפטי גם יחד, אשר יבחנו ויתנו את חוות דעתם לנושא ההתקשרות, על כלל רבדיו.
3. 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 העיריות (מכרזים), התשמ"ח-1987.
4. הועדה דנה בבקשה לאחר שהיועץ המשפטי בחן ומצא, כי לאור הסברי האגף, לפיהם מדובר בעבודה המגבשת את מדיניות העירייה וההסברים בדבר ההתמחות האינטרדיספלינרית המיוחדת הנדרשת בעבודה, כמו גם הניסיון וההתמחות הנדרשים בתחום הדיור ודיור בר ההשגה בפרט, ההתקשרות המבוקשת היא כזו הדורשת ידע ומומחיות מיוחדים או יחסי אמון מיוחדים, בהתאם להוראות תקנה 3(8) לתקנות הנ"ל, והיא חלה על ההתקשרות.
5. הועדה בחנה את תנאי הסף שהוצעו למציעים בהתאם להיקף ההתקשרות המבוקשת ומאפייניה, וכן את אמות המידה שהוצעו ומשקלן, לפיהן תקבע ההצעה הזוכה. הועדה סבורה, כי יש לשנות את המשקל שיינתן לאמות המידה כך שמשקל מרכיב האיכות יהיה 60% ומשקל מרכיב המחיר 40%, וכי יש לחדד את התנאים החדשים שנקבעו, כך שיכללו פירוט של רכיבי הניקוד וכן ינוקדו פרויקטים מעבר לנדרש בתנאי הסף.

החלטה

לאור הנתונים שהוצגו בבקשה, ההסברים שניתנו על ידי נציגי מינהל הנדסה ואגף 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, ומנחה לתקן את אמות המידה באופן הבא: משקל ציון האיכות יהווה 60% מהציון הכולל ומשקל ציון המחיר יהווה 40% מהציון הכולל, וכן לחדד את התנאים כך שיכללו פירוט של רכיבי הניקוד ויינתן ניקוד לפרוייקטים שהם מעבר לנדרש בתנאי הסף.

וכמפורט לעיל.



מנחם לייבה,
מנכ"ל העירייה

22/1/18

תאריך



משה גילצר,
גזבר העירייה

21/1/18

תאריך



עו"ד עוזי סלמן,
היועמ"ש לעירייה

17/1/18

תאריך