

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 18/2024 מיום 24/07/2024

משתתפים ה"ה: מנחם לייבה – מנכ"ל העירייה, משה גילצר – גזבר העירייה, עו"ד עוזי סלמן – יועמ"ש העירייה.
נוכחים ה"ה: עו"ד נופר הלפגוט, נורית זכאי, מירית איב רוזנבאום, שלום עובדיה, קובי גרסטלר.
מזכירת הועדה: גילה דהאן, רו"ח.
מרכזת הועדה: לילך אדר, עו"ד.

<u>מס' פניה</u>	<u>מס' החלטה</u>	<u>היחידה</u>	<u>נושא</u>	<u>מהות ההחלטה</u>
1. פניה 1	37/24	אגף נכסי עירייה	העסקת נש"מ - מפקח נכסים בכיר	אישור תנאי סף, אמות מידה ופטור לפי תקנה 3 (8)

העסקת נש"מ - מפקח נכסים בכיר

להלן פניית היחידה :

1. פרטי היחידה

שם החטיבה/מנהל	שם האגף	שם המחלקה/יחידה
מנכ"ל / עצמאיות	אגף נכסי העירייה	מחלקת תפעול ותחזוקת נכסים

2. פרטי ההתקשרות המבוקשת

נושא ההתקשרות			
העסקת נש"מ באגף נכסי העירייה – מפקח נכסים בכיר			
תיאור מהות ההתקשרות			
<p>בהתאם לאישור מנכ"ל העירייה ולאישור סמנכ"ל משאבי אנוש, מבוקשת התקשרות עם מפקח נכסים למחלקת תפעול ותחזוקת נכסים באגף נכסי העירייה, באמצעות נש"מ, לצורך קידום וביצוע פיקוח על נכסים עירוניים, קבלה ומסירת נכסים, ליווי הליך פינויים. התפקיד כולל, בין היתר, טיפול בביצוע בדיקות נכסים ופינוי שטחים ציבוריים שונים הנדרשים לעירייה ועבודה מול הגורמים הרלוונטיים בתחום, איתור בעלי זכויות, איתור מחזיקים בשטח, לרבות התמודדות עם אוכלוסייה מורכבת ומאתגרת, סיוע בהכנת חומרים להגשת תביעות משפטיות לפינוי וניהול התביעות המשפטיות עם השירות המשפטי בעירייה, ביצוע פינויים בפועל ותפיסת חזקה ע"י העירייה, הגשת תלונות במשטרת ישראל בגין פלישות/פריצות/גרימת נזק לנכסי העירייה וכיו"ב, בהתאם לנדרש, וכן ביצוע מטלות נוספות בתחום העיסוק עפ"י הנחיות הממונים.</p>			
תקופת ההתקשרות	היקף כספי מוערך	סעיף תקציב	מס' שיריון
שנה + זכות ברירה (אופציה) של העירייה להארכת התקשרות בשתי תקופות נוספות, של שנתיים כל אחת, או חלק מהן, בכפוף לאישור תקציבי	280,800 ₪ בתוספת מע"מ לשנה	01-931400-758-5	
נימוק היחידה לקבלת פטור ממכרז			
<p>התפקיד ייחודי וכולל אחריות לפיקוח על נכסי מקרקעין עירוניים שבתחום אחריותו, בדיקת מצבם הפיזי, תחזוקה ובטיחות בהתאם לנהלים, תקנות חוקים והמדיניות העירונית, הדין והנחיות הממונים. אחריות לריכוז ופיקוח על תכנית העבודה של המפקחים כולל מעקב ובקרת ביצוע לפי מדדים ויעדים שהוגדרו. הנחיה מקצועית למפקחים שבתחום האחריות, אחריות לריכוז הנתונים וניתוח והפקת לקחים על בסיס דוחות בקרה. בדיקת נכסים ע"פ ההנחיות, לאימות שימושים, לאיתור שימוש חורג, שימוש בלתי חוקי, חריגות בניה וכדומה, בדיקות מבנים ריקים, איתור פולשים, זיהוי ויזואלי למבנים מסוכנים בפוטנציאל ודיווח ליחידה למבנים מסוכנים. השתתפות וביצוע היערכות לקראת ימי פינוי והריסת מבנים מאישור הפינוי וההריסה ועד לביצוע בפועל. פיקוח וביצוע בדיקות וביקורות שוטפות בכפוף לתכנית העבודה ובהתאם לצורך בשטח שבתחום אחריותו. מדידות/סקיצות שרטוטים וצילומים, תשאול הנמצאים בשטח או בסביבה, אחריות למילוי דוח ביקורת והזנת הנתונים במערכת הממוכנת והמשך ליווי טיפול עד לסיומו, כנדרש בכפוף לממצאים בשטח. יציאה לשטח בעקבות בדיקת תלונות על מטרדים בנכסים עירוניים/תשתיות/מקרקעין, לרבות אחריות לדיווח על מפגעי בטיחות בשטח, בהתאם להנחיות ממונה ובכפוף לצורך. ליווי בקרי בטיחות בשטח שבתחום אחריותו. קיום קשר שוטף עם גורמי חוץ ופנים לעירייה בטיפול השוטף של הנכסים. אחריות לריכוז הנתונים וניתוח והפקת לקחים על בסיס דוחות בקרה של הנכסים שבתחום אחריותו, נציג מטעם האגף לצורך מתן עדות בבית משפט בכפוף לצורך לגבי נכסים שבתחום אחריותו כולל הצגת נכסים רלבנטיים לתביעה, ביצוע מטלות נוספות במסגרת התפקיד לפי הנחיות הממונה.</p>			

במסגרת התפקיד הנ"ל קיימת חשיבות רבה כי העבודה תבוצע ע"י נותן השירותים מקצועי הבקיא בתחום הפיננסיים ופיקוח נכסים, וכן נדרשת התנהלות וקשר ישיר מול גורמים רבים, הן גורמים עירוניים והן גורמים חיצוניים, באופן המצריך גם יחסי אמון מיוחדים, כגון שמאי מקרקעין, עורכי דין וגורמים חיצוניים אחרים, וכן מול אוכלוסיה מורכבת ומאתגרת, לרבות הגשת תלונות במשטרה במידת הצורך במקרים כגון פלישות, פריצות, גרימת נזק לנכסי העירייה וכיו"ב. כמו כן, התפקיד כולל 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. בנוסף במסגרת התפקיד, נותן השירותים עלול להיחשף למידע ונתונים רגישים אודות נכסים, פיננסיים וכיו"ב, הנדרשים לביצוע התפקיד.

3. חוות דעת היועץ המשפטי

<input type="checkbox"/> נדרשת חו"ד היועץ המשפטי במעמד הועדה <input type="checkbox"/> 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 השירות המשפטי

בחנתי את ההתקשרות המבוקשת, את תנאיה ואת הנתונים שנמסרו ע"י מחלקת תפעול ותחזוקת נכסים – אגף נכסי העירייה, לפיהם מדובר בהתקשרות למתן שירותי פיקוח נכסים הכוללים בין היתר, ליווי הליכי פיננסיים, טיפול בביצוע בדיקות נכסים ופינוי שטחים ציבוריים, איתור בעלי זכויות מחזיקים ושימושים, ליווי וייצוג בהליכים משפטיים לרבות תלונות במשטרה, ריכוז תוכניות עבודה למפקחים והנחייתם, ניתוח והפקת לקחים, עריכת דוחות בקרה, טיפול ואחריות במפגעי בטיחות וכו'.

בנוסף, בחנתי את הסברי היחידה לפיהם השירותים המבוקשים הינם שירותים מקצועיים הדורשים שילוב מיוחד של ידע ומומחיות מעולם הבטיחות, וכן גם ידע נרחב ומגוון בעולמות המקרקעין המגוונים (כגון פלישות, שימושים, פיננסיים, חריגות בנייה וכו') הן ברמה התיאורטית והן ברמה הביצועית יישומית, הן ברמת הנכס הפרטני והן בראייה של מדיניות מרחבית וכו'. דהיינו, עסקינן בין היתר, בשירותים מקצועיים הדורשים שילוב מיוחד של ידע ניסיון ומומחיות במנעד רחב הכוללים גם ראייה כוללת ואסטרטגית המתייחסת ליעדים עירוניים ולתכנית העבודה והמדיניות העירונית אך גם מעבר לידע התיאורטי, נדרש טיפול מקצועי ומגוון בנכס זה או אחר, תוך בקיאות בדיני המקרקעין, בדיני התכנון והבניה, בדיני הבטיחות ובמדיניות העירוניות. מומחיותו של נותן השירותים אשר נשענת על ניסיון רב ומגוון צריכה לבוא לידי ביטוי בביצוע מעקבים, ניתוח נתונים, עריכת דוחות, הנחיית מפקחים, ליווי תהליכי פינוי והריסה מורכבים למן כל שלבי ההליכים וכו'. מה גם שמדובר בנותן שירותים אשר נדרש להיכרות של מדיניות העירייה כבר עתה ואשר שופע ניסיון בעבודה עם כלים טכנולוגיים מתאימים ובעל יכולות ניתוח ומתן פתרונות לעתים תוך מועדי זמן נוקשים ועקב בלתי-מפתיעים הנולדים תוך כדי תנועה.

כמו כן, שקלתי את העובדה שנותן השירותים יעבוד באופן שוטף וצמוד עם עובדי האגף, עובדי עירייה ונותני שירותים נוספים של העירייה וייחשף לשיקולים עירוניים פנימיים או לפרטים אישיים של תושבים וכן גם לנתונים רגישים על נכסי עירוניים וכן את העובדה כי נותן השירותים יצטרך לייצג את העירייה ואת עמדתה מול גורמים עירוניים פנימיים וחיצוניים כגון משטרת ישראל או רשות מקרקעי ישראל או אף בביהמ"ש - ברי כי שירותים אלו מחייבים יחסי אמון מיוחדים.

נוכח האמור לעיל ולאור פרטי ההתקשרות ומאפייניה, לאור הידע, הניסיון והמומחיות הייחודיים הנדרשים לתפקיד, לאור יחסי העבודה הצמודים והאחריות הנלווים לתפקיד הדורשים יחסי אמון מיוחדים, אני סבורה, כי מדובר בהתקשרות לביצוע עבודה מקצועית, המצריכה היכרות וניסיון ספציפי עם התחום במסגרתו ניתנים השירותים ומשכך תקנה 3(8) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח-1987, חלה על ההתקשרות המבוקשת.

עדי יעקובי, עו"ד

4. תנאי סף

על המציע לעמוד בכל התנאים המפורטים להלן, במצטבר, 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 הינו בעל תואר אקדמי בתחום הנדסה אזרחית ו/או בתחום הנדסת בניין ו/או בתחום אדריכלות או הינו בעל תעודה (דיפלומה) של הנדסאי ו/או טכנאי מוסמך הרשום במרשם ההנדסאים והטכנאים המוסמכים של משרד העבודה, הרווחה והשירותים החברתיים.

4.3. **רישיון נהיגה** – המציע הינו בעל רישיון נהיגה בתוקף.

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 2024 / 18 מיום 24/07/2024

4.4. **ניסיון** – המציע הינו בעל ניסיון מוכח של 18 חודשים, לפחות, מתוך השנים 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 ו-2024, בתחום פיקוח וניהול נכסים, לרבות ביצוע פינניים של פולשים, בדיקות נכסים, פיקוח על הריסות מבנים 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 יקוד אמת המידה
(1)	מספר שנות ניסיון המציע בתחום פיקוח וניהול נכסים לרבות ביצוע פינניים של פולשים, בדיקות נכסים, פיקוח על הריסות מבנים וכיו"ב מעבר למינימום הקבוע בתנאי הסף בסעיף 4.4 לעיל.	20%	מעל 18 חודשים ועד שלוש שנים – 10 נקודות מעל שלוש שנים ועד חמש שנים – 15 נקודות מעל חמש שנים – 20 נקודות 20 נקודות מקסימום בגין אמת מידה זו
(2)	כמות פינניים בפועל, שטופלו ו/או נוהלו על ידי המציע, הכוללים, בין היתר, פינני מחזיקים ו/או פינני פולשים ו/או פינני מקרקעין ו/או פינני מיטלטלין ו/או פיקוח על הריסות מבנים וכיו"ב. למען הסר ספק, מובהר כי פינני נכס אחד ייחשב לצורך אמת מידה זו כפינני אחד.	20%	עד 10 פינניים – 10 נקודות מעל 10 פינניים – 20 נקודות 20 נקודות מקסימום בגין אמת מידה זו
(3)	ניסיון במתן שרותי ניהול ופיקוח נכסים, לרבות ביצוע פינניים של פולשים, בדיקות נכסים, פיקוח על הריסות מבנים וכיו"ב עבור גופים ציבוריים, למונח "גוף ציבורי" תינתן המשמעות כדלקמן: רשויות מקומיות, תאגידים מוניציפאליים, משטרת ישראל, משרדי ממשלה וכל גוף מבוקר כמשמעו בסעיף 9 לחוק מבקר המדינה, תשי"ח-1958, וכן בנקים, חברות ביטוח ותאגידים עירוניים.	10%	יש / אין (10 נקודות) ככל והמציע הינו בעל ניסיון כאמור לעיל, הוא יהיה זכאי לקבלת 10 נקודות בגין אמת מידה זו. ככל והמציע אינו בעל ניסיון כאמור לעיל, הוא לא יהיה זכאי לקבלת ניקוד בגין אמת מידה זו. 10 נקודות מקסימום בגין אמת מידה זו
(4)	ראיון עם המציע	50%	במסגרת הראיון ייבחנו, בין היתר, הפרמטרים הבאים: בקיאות בתחום תכניות מקרקעין, לרבות קריאת תשריטים, נסחי טאבו, מדידות, תשובות לשאלות מקצועיות של האגף, הצגת פינניים מורכבים שנוהלו ו/או טופלו על ידי המציע, יכולת התמודדות במצבי לחץ, עמידה בלוחות זמנים, מקצועיות, התמדה, זמינות, ניסיון במערכות ממוחשבות והפעלת יישומי office, עבודה בשעות לא שגרתיות והתרשמות כללית וכו'. עד 50 נקודות מקסימום בגין אמת מידה זו
	סה"כ	100%	

5.2. משקל ציון המחיר

התעריף השעתי להעסקת נש"מ יעמוד ע"ס 130 ₪ לשעת עבודה, בתוספת מע"מ, בהיקף של 180 שעות חודשיות במוצע.

6. נושאים לאישור הועדה

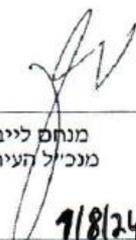
- 6.1. אישור הועדה, כי מוצדק וסביר בנסיבות העניין לבצע את ההתקשרות בפטור ממכרז על פי תקנה 3(8) לתקנות העיריות (מכרזים).
- 6.2. אישור תנאי הסף ואמות המידה עבור ההתקשרות לעיל.

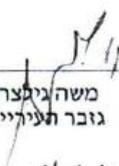
דיון

1. גב' דהאן מציגה את הפנייה.
2. הוועדה 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. הוועדה דנה בבקשה לאחר שהיועץ המשפטי בחן ומצא, כי תקנה 3(8) חלה על ההתקשרות המבוקשת שכן היא דורשת ניסיון רב, ידע ומומחיות מיוחדת בתחום הפיקוח על נכסים עירוניים, קבלה ומסירת נכסים וליווי הליך פינויים – על כל הכרוך והמשתמע מכך. ידע ומומחיות מיוחדים אלו טומנים בחובם הבנה מעמיקה בשירותי פיקוח נכסים הדורשים שילוב מיוחד של ידע ניסיון ומומחיות במנעד רחב בתחום הבטיחות והמקרקעין לרבות ראייה כוללת ואסטרטגית המתייחסת ליעדים עירוניים ולתכנית העבודה והמדיניות העירונית, והכוללים בין היתר, ליווי הליכי פינויים, טיפול בביצוע בדיקות נכסים ופינוי שטחים ציבוריים, איתור בעלי זכויות מחזיקים ושימושים, ליווי וייצוג בהליכים משפטיים לרבות בביהמ"ש ואל מול רשות מקרקעי ישראל ומשטרת ישראל. בנוסף, מצא היועץ המשפטי, כי במסגרת השירותים כרוכים ממשקי עבודה עם גורמים שונים, ונותן השירותים צפוי להיחשף למידע עירוני רגיש, באופן המצריך יחסי אמון מיוחדים, ואף מטעם זה תקנה 3(8) חלה על ההתקשרות.
4. הוועדה בחנה את הסברי היחידה, לפיהם השירותים המבוקשים מחייבים ידע, ניסיון והבנה מעמיקה בתחום הפיקוח על נכסי מקרקעין עירוניים, והכל בהתאם לנהלים, תקנות, חוקים והמדיניות העירונית, הכרוכים בממשקי עבודה עם גורמים שונים, הן בעירייה והן מחוצה לה, באופן המחייב יחסי אמון מיוחדים, בין היתר גם לאור המידע העירוני, לעיתים רגיש, אליהם עתיד להיחשף נותן השירותים.
5. הוועדה בחנה את תנאי הסף שהוצעו בהתאם לתנאי ההתקשרות המבוקשת ומאפייניה, וכן את אמות המידה שהוצעו ומשקלן, לפיהן תקבע ההצעה הזוכה.

החלטה

- לאור הנתונים שהוצגו בבקשה, ההסברים שניתנו על ידי היחידה וחוות הדעת המשפטית שהוצגה בפניה:
1. הוועדה 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, ולאור ממשקי העבודה הכרוכים במסגרתה והתוצרים המבוקשים במסגרתה.
 2. הוועדה מאשרת את תנאי הסף ואמות המידה. ציון האיכות יהווה 100% מהציון הכולל, כמפורט לעיל.


מנחם לייבה,
מנכ"ל העירייה
9/8/24
תאריך


משה גימזר,
גזבר העירייה
9/8/24
תאריך


עו"ד עוזי סלמן,
היועמ"ש לעירייה
9/8/24
תאריך


גילה דהאן, רו"ח,
סגנית מנהלת מח' מכרזים
והתקשרויות
31/7/2024
תאריך