

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 18/2026 מיום 15.7.2026

משתתפים ה"ה: מנחם לייבה – מנכ"ל העירייה, רות דורי – מ"מ גזבר העירייה, עו"ד עוזי סלמן – יועמ"ש העירייה.
נוכחים ה"ה: משה בן דוד, ספיר אלפסי, דקלה קופל, עידית גלצמן, מירית איב רוזנבאום, לימור לזר, רחלי קינן, קובי גרסטלר, קרן בן ציון, שירן רזנאי, מיכל כמון, ליאל כהן, נדב אבנרי, יניב הררי, עו"ד ירון מאיר, גלית אברהם, זהבית כהן בטיטו, יגאל סקורצרו, יובל שב, אלון רווח, ליאור אבירם, זיוה אמבר, אילה נעים אייל.

מזכירת הוועדה: רבקה מישאילי

מרכזת הוועדה: ליאור בורקו, רו"ח

<u>מס' פנייה</u>	<u>מס' החלטה</u>	<u>היחידה</u>	<u>נושא</u>	<u>מהות ההחלטה</u>
1. <u>פנייה 1</u>	18/26	אגף נכסי העירייה	התקשרות לביצוע סקרי מחזיקים באזורים/מתחמים מורכבים לאגף נכסי העירייה ואגף לחיובי ארנונה	אישור לפטור ממכרז לפי תקנה 3(8), תנאי סף ואמות המידה
2. <u>פנייה 2</u>	19/26	אגף נכסי העירייה	התקשרות למתן שירותי חקירות ופינויים לאגף נכסי העירייה	אישור לפטור ממכרז לפי תקנה 3(8), תנאי סף ואמות המידה
3. <u>פנייה 3</u>	20/26	אגף נכסי העירייה	מנהל/ת עסקה להסדרה נכסית של נכסים ציבוריים בהקצאה במקרקעין עירוניים	אישור התקשרות
4. <u>פנייה 4</u>	21/26	אגף נכסי העירייה	מנהל/ת עסקה לקידום הסכמים במתחמי התעסוקה ובמתחם קרליבך	אישור התקשרות
5. <u>פנייה 5</u>	22/26	האגף לפיתוח משאבים וטכנולוגיה	ביצוע עבודות כלכליות, בקורות פנימיות, ייעוץ וליווי תהליכים פיננסיים - גיוס מתוך מאגר רואי חשבון	אישור התקשרות

התקשרות לביצוע סקרי מחזיקים באזורים/מתחמים מורכבים לאגף נכסי העירייה ואגף לחיובי ארנונה

להלן פניית היחידה:

1. פרטי היחידה

שם האגף	שם המחלקה/יחידה
אגף נכסי העירייה	יחידת שיווק, מכרזים והתקשרויות

2. פרטי ההתקשרות המבוקשת

נושא ההתקשרות			
התקשרות עם עד 5 חברות סקרים לביצוע סקרי מחזיקים באזורים/מתחמים מורכבים לאגף נכסי העירייה והאגף לחיובי ארנונה.			
תיאור מהות ההתקשרות			
תיאור השירותים הנדרשים: ביצוע העבודות ואיתור הנתונים הבאים: - סקר יבוצע על בסיס מדידה גאודזית (חיבור לרשת קואורדינטות). - כתובת הנכס (בהתאם לשילוט עירוני). - סיווג הנכס, מגורים/לא למגורים, עסקים. - גוש / חלקה / תת חלקה. - בעל הנכס / מחזיק בנכס / מחזיק שלא כדיון, ת.ז. שם + שם משפחה. - מצב משפחתי + מס' ילדים. - פרטי הילדים הנ"ל: שם פרטי + שם משפחה + מצב משפחתי + מס ילדיהם וגילם. - מי נמצא במתחם הבית וקשרם המשפחתי באם ישנם / שוכרים. - שנת הגעה למתחם של כל מחזיק. - פירוט מתחם משפחה, אם קיימות משפחות מרובות מבנים או במתחם. - סימון מיקום ע"ג התצ"א בהתאמה למספרי המבנים. - תיאור מהלך הסקר - הסבר: סיכום על מהלך הסקר ואיך יתקבלו הממצאים. - תמונות + וידאו לכל פולגון + שילוט עירוני (כתובת הנכס) ככל שקיים. - הטמעת תצ"אות לפי גדילה והרחבה של המתחם במהלך השנים, על פי בקשת העירייה ועד לביצוע הסקר בפועל. - ייעודי קרקע ומס' מגרש לפי תב"ע תקפה. - שם המופיע בחוזי רמ"י /עמידר ופירוט ההתקשרות. - אתר צריכה ארנונה. - סקירה משפטית בתיקי פיקוח על הבנייה, רישוי עסקים פלילי וכדו' מהמחלקות השונות בעירייה ובית המשפט. - הכנסת מודד מטעם העירייה לכל נכס לצורך ביצוע מדידה פנימית.			
תקופת ההתקשרות	היקף כספי מוערך	סעיף תקציב	מס' שיריון
3 שנים עם אופציה לעירייה להארכה בשנתיים נוספות, שנה בכל פעם.	כ-1,200,000 ₪ בתוספת מע"מ כחוק (אגף נכסי העירייה). כ-200,000 ₪ לשנה בתוספת מע"מ כחוק (אגף חיובי ארנונה).	6-100-093512-02 (אגף נכסי העירייה). 7-01-623610755 (אגף חיובי ארנונה).	
נימוק היחידה לקבלת פטור ממכרז			
המדובר בתפקיד הדורש ידע ומומחיות מיוחדת בתחום סקרי מחזיקים במתחמים מורכבים.			

מדובר בשירותי חברת סקרים שתיתן שירותי עריכת סקרים, חקירות, איתור מחזיקים ועוד, במתחמים מורכבים כהגדרתם להלן, אשר בבעלות העירייה או שלעירייה זכויות בהם, מענה לעורכי דין במסגרת תביעות, הופעה בבתי משפט.

קיימת חשיבות, כי השירותים יבוצעו על ידי משרד סקרים מקצועי, הבקיא במתן שירותים מהסוג המבוקש, שהינו בעל ידע ומומחיות מיוחדים ויכול להתמודד גם עם ביצוע סקרים באזורים ומתחמים גדולים ומורכבים, בעלי רגישות גבוהה, הכוללים מחזיקים רבים, אוכלוסייה מאתגרת וכיו"ב, דוגמת פארק דרום, שוק הכרמל, פרדס דאלק, פרדס דכא, כפר שלם ועוד. מדובר בשירות המצריך ממשק עם גורמים שונים, הן עירוניים והן חיצוניים, באופן המצריך גם יחסי אמון מיוחדים. כך, לדוגמא, כולל היעוץ ממשקים הן עם אגף הנכסים, הן עם מחלקות שונות באגפי העירייה השונים (שירות משפטי, שפ"ע, הנדסה, ארנונה, פיקוח על הבנייה, רישוי עסקים ועוד) וממשק עם גורמים חיצוניים, קרי, משטרת ישראל, רשות מקרקעי ישראל, בתי משפט ועוד. בנוסף, במסגרת התפקיד יחשף משרד החקירות למידע ונתונים רגישים, הנדרשים לביצוע התפקיד.

כמו כן, למיטב ידיעת האגף, קיימים בשוק מספר מצומצם של גורמים המתמחים בביצוע סקרים באזורים מורכבים, העומדים בתנאי הסף הנדרשים, ובכוונת האגף לפנות לגורמים אלו.

3. חוות דעת היועץ המשפטי

☐ נדרשת חו"ד היועץ המשפטי במעמד הוועדה	האם הבקשה לפטור לפי תקנה 3(8) אושרה על ידי היועץ המשפטי?
☐ היועץ המשפטי אישר פטור ממכרז לפי תקנה 3(8), כמצורף בנספחים	

בחנתי את ההתקשרות המבוקשת ותנאיה ואת הנתונים שנמסרו ע"י אגף נכסי העירייה, לפיהם מדובר בהתקשרות למתן שירותי סקרים לביצוע סקרי מחזיקים באזורים/מתחמים מורכבים לאגף נכסי העירייה ואגף חיובי ארנונה, הכוללים, בין היתר, שירותי עריכת סקרים, איתור מחזיקים וכיו"ב, במתחמים מורכבים שבבעלות העירייה ו/או שלעירייה זכויות בהם.

כמו כן, בחנתי את הסברי האגף, לפיהם השירותים המבוקשים ייחודיים ומצריכים ידע, ניסיון ומומחיות מיוחדת בתחום ביצוע הסקרים, בדגש על אזורים מורכבים, בעלי אוכלוסייה הכוללת מחזיקים שהינם פולשים ו/או אינם בעלי זכויות ואשר במקרים מסוימים אף צפויה התנגדות משמעותית לפינוי מטעם גורמים אלו, ועל כן השירותים המבוקשים נדרשים להתבצע ע"י משרדים מקצועיים ובקיאם בתחום, שהינם בעלי ניסיון בביצוע השירותים הנ"ל, ובפרט שעה שמדובר בשירותים הנושאים בחובם אחריות על מתחמים גדולים ומורכבים, בעלי רגישות גבוהה, הכוללים מחזיקים רבים, אוכלוסייה מאתגרת וכיו"ב, דוגמת, פארק דרום, שוק הכרמל, פרדס דאלק, פרדס דכא, כפר שלם ועוד.

כמו כן, הבאתי בחשבון את הסברי האגף, כי מתן השירותים הנ"ל מצריך יחסי אמון מיוחדים וכן יחסי עבודה טובים, בשים לב לקשר ולממשק הישירים עם גורמי העירייה השונים, הנדרשים במסגרת מתן השירותים, לרבות עבודה שוטפת מול אגף נכסי העירייה, האגף לחיובי ארנונה, השירות המשפטי, אגף שפ"ע, מינהל ההנדסה, פיקוח על הבנייה, רישוי עסקים ועוד, וכן ממשק עם גורמים חיצוניים, הכולל, בין היתר, את משטרת ישראל, רשות מקרקעי ישראל, בתי המשפט וכו'. בנוסף, נתתי דעתי לכך שבמסגרת מתן השירותים, מבצע הסקרים שייבחר יחשף למידע ונתונים, לעיתים רגישים, הנדרשים לצורך מתן השירותים, באופן המצריך יחסי אמון מיוחדים.

לאור האמור לעיל, בשים לב לנתונים שנמסרו אודות פרטי ההתקשרות ומאפייניה, לאור 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 ידע ומומחיות מיוחדים, כמו גם יחסי אמון מיוחדים, ואשר לאור טיבה ומהותה היא אינה עבודה מקצועית שגרתית, ומשכך תקנה 3(8) לתקנות העיריות (מכרזים), תשמ"ח-1987, חלה על ההתקשרות המבוקשת.


נופר הלפגוט, עו"ד
עוזרת ראשית ליועמ"ש
השירות המשפטי

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, תשל"ו - 1976.

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 18/2026 מיום 15.7.2026

4.2. רישוי – המציע הוא בעל רישיון משרד לחקירות פרטיות בהתאם לקבוע בפרק ג' לחוק חוקרים פרטיים ושירותי שמירה, תשל"ב-1972 (להלן: "**חוק חוקרים פרטיים**"), או ככל שהמציע הינו תאגיד – בעל רישיון לתאגיד חוקרים בהתאם לקבוע בפרק ד' לחוק חוקרים פרטיים.

4.3. ניסיון בתחום המבוקש – למציע, וככל שהמציע הינו תאגיד אזי למנהל ו/או לבעל מניות ו/או לשותף ו/או לעובד במציע, ניסיון במתן שירותים באחד או יותר מהתחומים הבאים: חקירות ו/או עריכת מדידה גיאודזית ו/או עריכת סקרים ו/או איתור מחזיקים, עבור גוף ציבורי אחד לפחות, וזאת במשך 5 שנים לפחות מבין השנים הקלנדריות 2018-2026.

למונח "**גוף ציבורי**" תינתן המשמעות כדלקמן: רשויות מקומיות, תאגידים מוניציפליים, רשות מקרקעי ישראל, משרדי ממשלה וכל גוף מבוקר כמשמעו בסעיף 9 לחוק מבקר המדינה, תשי"ח-1958, וכן בנקים, חברות ביטוח ותאגידים עירוניים.

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. ההצעות אשר יוגשו יבחנו וינקדו בהתאם לאמות המידה המפורטות להלן:

משקל	אופן ניקוד אמת המידה	אמת המידה
25%	במסגרת אמת מידה זו יינתן ניקוד לפי הפרמטרים שלהלן: מעל 5 ועד ל-7 שנים – 12 נק'. מעל ל-7 שנים – 25 נק'.	שנות ניסיון המציע במתן שירותים, באחד או יותר מהתחומים הבאים: חקירות ו/או עריכת מדידה גיאודזית ו/או עריכת סקרים ו/או איתור מחזיקים, עבור גוף ציבורי אחד לפחות, וזאת במשך 5 שנים לפחות מבין השנים הקלנדריות 2018-2026, מעבר למינימום הנדרש בתנאי סף 4.3 הנ"ל).
35%	במסגרת אמת מידה זו יינתן ניקוד לפי הפרמטרים שלהלן: עד 3 סקרים (שכוללים לפחות 50 גגות לכל סקר) – 15 נק'. מעל 3 ועד 5 סקרים (שכוללים לפחות 50 גגות לכל סקר) – 25 נק'. מעל 5 סקרים (שכוללים לפחות 50 גגות לכל סקר) – 35 נק'.	ניסיון בביצוע סקרים באזורים מורכבים. למונח " אזורים מורכבים " תינתן המשמעות כדלקמן: מתחם ו/או אזור שבהם קיימים מחזיקים שלא כדין ו/או אינם בעלי זכויות ו/או הייתה צפויה להיות התנגדות משמעותית לפינוי מטעם המחזיק בנכס וכיו"ב.
40%	במסגרת הריאיון ייבחנו פרמטרים כגון: הצגת היקף ומורכבות מתחמים / סקר מחזיקים, הסמכות נוספות ו/או ידע רלוונטי בתחומי השירותים, תשובות לשאלות מקצועיות של האגף, זמינות, התרשמות כללית וכיו"ב.	ראיון עם המציע.

משקל	אופן ניקוד אמת המידה	אמת המידה
100%	<u>סה"כ</u>	

5.2. תמורה

שכר הטרחה ייקבע עפ"י אבני דרך, בהתאם למורכבות המתחם ו/או בהתאם לנושא ו/או לפרויקט מסוים ועפ"י היקף העבודה הנדרש. העירייה תהא רשאית לערוך בין הזוכים בבל"מ תיחור לפי כל מתחם בנפרד. אבני הדרך לתשלום יקבעו במסגרת הפניה למציעים בהליך התיחור.

- המחירים אינם כוללים מע"מ.

6. נושאים לאישור הוועדה

- 6.1. אישור הוועדה כי מוצדק וסביר בנסיבות העניין לבצע את ההתקשרות בפטור ממכרז על פי תקנה 3(8) לתקנות העיריות (מכרזים), תשמ"ח-1987, וכי לא נדרשת הקמת מאגר ייעודי בתחום ההתקשרות המבוקשת, וזאת, בין היתר, בהתחשב בתדירות ההתקשרויות ואופיין.
- 6.2. אישור תנאי הסף ואמות המידה עבור ההתקשרות לעיל.

דיון

1. גב' מישאילי 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), תשמ"ח-1987 (להלן: "תקנות העיריות (מכרזים)" או "התקנות").
3. הוועדה דנה בבקשה לאחר שהיועץ המשפטי בחן ומצא, כי ההתקשרות המבוקשת היא כזו הדורשת ידע ומומחיות מיוחדים, בהתאם להוראות תקנה 3(8) לתקנות, וכי היא חלה על ההתקשרות, וזאת לאחר שבחן את הסברי היחידה, לפיהם מדובר בהתקשרות עם עד 5 חברות סקרים לביצוע סקרי מחזיקים באזורים/מתחמים מורכבים לאגף נכסי העירייה והאגף לחיובי ארנונה, כאשר המדובר בתפקיד הדורש ידע ומומחיות מיוחדת בתחום סקרי מחזיקים במתחמים מורכבים.
- מדובר בשירותי חברת סקרים שתיתן שירותי עריכת סקרים, חקירות, איתור מחזיקים ועוד במתחמים מורכבים כהגדרתם להלן אשר בבעלות העירייה או שלעירייה זכויות בהם, מענה לעורכי דין במסגרת תביעות, הופעה בבתי משפט.
4. קיימת חשיבות, כי השירותים יבוצעו על ידי משרד סקרים מקצועי, הבקיא במתן שירותים מהסוג המבוקש, שהינו בעל ידע ומומחיות מיוחדים ויכול להתמודד גם עם ביצוע סקרים באזורים ומתחמים גדולים ומורכבים, בעלי רגישות גבוהה, הכוללים מחזיקים רבים, אוכלוסייה מאתגרת וכיו"ב, דוגמת פארק דרום, שוק הכרמל, פרדס דאלק, פרדס דכא, כפר שלם ועוד. מדובר בשירות המצריך ממשק עם גורמים שונים, הן עירוניים והן חיצוניים, באופן המצריך גם יחסי אמון מיוחדים. כך, לדוגמא, כולל הייעוץ ממשקים הן עם אגף הנכסים, הן עם מחלקות שונות באגפי העירייה השונים (שירות משפטי, שפ"ע, הנדסה, ארנונה, פיקוח על הבנייה, רישוי עסקים ועוד) וממשק עם גורמים חיצוניים, קרי, משטרת ישראל, רשות מקרקעי ישראל, בתי משפט ועוד. בנוסף במסגרת התפקיד ייחשף משרד החקירות למידע ונתונים רגישים, הנדרשים לביצוע התפקיד.

פרוטוקול ועדת ההתקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 18/2026 מיום 15.7.2026

5. כמו כן, למיטב ידיעת האגף, קיימים בשוק מספר מצומצם של גורמים המתמחים בביצוע סקרים באזורים מורכבים, העומדים בתנאי הסף הנדרשים, ובכוונת האגף לפנות לגורמים אלו.
6. הוועדה בחנה את הסברי היחידה, לפיהם השירותים המבוקשים מחייבים יחסי אמון, ידע ומומחיות מיוחדים במתן שירותי סקרים לביצוע סקרי מחזיקים באזורים/מתחמים מורכבים לאגף נכסי העירייה ואגף לחיובי ארנונה. מתן השירותים הנ"ל מצריך יחסי אמון מיוחדים וכן יחסי עבודה טובים, בשים לב לקשר ולמשק הישירים עם גורמי העירייה השונים, הנדרש במסגרת מתן השירותים, לרבות עבודה שוטפת מול אגף נכסי העירייה, האגף לחיובי ארנונה, השירות המשפטי, אגף שפ"ע, מינהל ההנדסה, פיקוח על הבנייה, רישוי עסקים ועוד, וכן ממשק עם גורמים חיצוניים, הכולל בין היתר, את משטרת ישראל, רשות מקרקעי ישראל, בתי המשפט וכו'. בנוסף, במסגרת מתן השירותים, מבצע הסקרים שייבחר ייחשף למידע ונתונים, לעיתים רגישים, הנדרשים לצורך מתן השירותים, באופן המצריך יחסי אמון מיוחדים.
7. הוועדה בחנה את הצורך בהקמת מאגר עירוני בתחום ההתקשרות המבוקשת, ומצאה כי לא נדרשת הקמת מאגר ייעודי בתחום זה, וזאת בהתחשב בתדירות ההתקשרויות ואופיין.
8. הוועדה בחנה את תנאי הסף שהוצעו בהתאם להיקף ההתקשרות המבוקשת ומאפייניה, וכן את אמות המידה שהוצעו ומשקלן, לפיהן תיקבע 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 יחסי אמון מיוחדים, וכן ידע ומומחיות מיוחדים, וכן מצאה כי לא נדרשת הקמת מאגר ייעודי בתחום ההתקשרות המבוקשת, וזאת, בין היתר, בהתחשב בתדירות ההתקשרויות ואופיין.
2. הוועדה מאשרת את תנאי הסף ואמות המידה לבחירת הזוכה – ציון האיכות יהווה 100%.

וכמפורט לעיל.

התקשרות למתן שירותי חקירות ופינויים לאגף נכסי העירייה

להלן פניית היחידה:

1. פרטי היחידה

שם האגף	שם המחלקה/יחידה
אגף נכסי העירייה	יחידת שיווק, מכרזים והתקשרויות

2. פרטי ההתקשרות המבוקשת

נושא ההתקשרות			
התקשרות עם עד שני משרדי חקירות למתן שירותי חקירות ופינויים לאגף נכסי העירייה.			
תיאור מהות ההתקשרות			
תיאור השירותים הנדרשים: - ביצוע שירותי חקירות. - מסירות משפטיות. - העסקת שוטרים לביצוע פינויים והריסות של פלישות. - מתן שירותי פיקוח. - תיאומים בזמן פינוי פולשים מול גורמים רלוונטיים (דוגמת משטרת ישראל, קבלני הוצל"פ, רמ"י וכדומה), ניהול פינוי בשטח, העסקת קבלן לפינוי מיטלטלין, הריסות וכדומה. - ביצוע פינויים באופן מלא החל ממתן התראות כולל ביצוע וגביית עד גמר ומסירת שטח פנוי. - איתור מחזיקים באזורים מורכבים כולל מתן דיווחים שוטפים על פעילויות, שינויים וכל מידע שיידרש בנושא. - הכנת מצגות על פי הצורך ודו"חות חקירה מפורטים כולל תמונות ועדכון על גבי תצ"א ופוליוגונים. - מסירות – כולל צווים, כתבי תביעה, מכתבים או כל חומר רלוונטי אחר כולל תיעוד בתמונות, לרבות החתמת המקבל. - מתן עדות בבתי המשפט על פי הצורך, כולל הדיווחים המבוצעים מהשטח. - שימוש ברחפנים ו/או במצלמות מוסוות בהתאם לצורך. - יכולת להביא כוחות גדולים לביצוע אבטחה מול גורמים עברייניים ו/או סרבני פינוי, כולל שמירה על מקומות שפנו ומניעת חזרת הפולשים לנכסים. - הגשת תלונות ומתן עדות במשטרה, הזמנת שוטרים ותגבור משטרה לפינויים ולמסירות, בהתאם לנדרש. במקרים מיוחדים הזמנת שוטרים בשכר וטיפול בלוגיסטיקה הקשורה לכך. - ביצוע שוטף של סיורים ובדיקות יומיות / שבועיות / חודשיות במתחמים שונים, כדוגמת: כפר שלם, פארק דרום, נס לגויים וכן אזורים ומתחמים נוספים בהתאם לצרכי העירייה.			
תקופת ההתקשרות	היקף כספי מוערך	סעיף תקציב	מס' שיריון
3 שנים עם אופציה לעירייה להארכה בשנתיים נוספות.	כ-680,000 ₪ לשנה בתוספת מע"מ כחוק (לבדיקות, חקירות, מסירות וסקרים)	01-931400-788-2 - בדיקות, חקירות, מסירות וסקרים.	
	כ-360,000 ₪ לשנה בתוספת מע"מ כחוק (למניעת פלישות).	02-093510-700-7 - מניעת פלישות.	
נימוקי היחידה לקבלת פטור ממכרז			
מדובר בתפקיד הדורש ידע ומומחיות מיוחדים בתחום החקירות במגוון רחב של תחומים, לרבות מתן שירותים בתחום שמירת נכסים, פינויים, חקירות איתור מחזיקים, ביצוע מסירות משפטיות, ביצוע פינויים בפועל של מחזיקים ומבנים שונים וכו', במתחמים בבעלות העירייה ו/או שהעירייה בעלת זכויות בהם. התפקיד כולל, בין			

היתר, הגשת תלונה במשטרה, מענה לעורכי דין במסגרת תביעות, מתן עדות במשטרה ובבתי משפט בהתאם לנדרש וכיו"ב.

קיימת חשיבות רבה, כי השירותים יבוצעו על ידי משרדי חקירות מקצועיים, הבקאים במתן שירותים מהסוג המבוקש, אשר הינם בעלי ידע ומומחיות מיוחדים בתחומים הנ"ל ובעלי יכולת להתמודד גם עם שמירה על מתחמים גדולים ומורכבים עם מחזיקים רבים, אוכלוסייה מאתגרת, בדגש על גורמים עברייניים ו/או סרבני פינוי וכיו"ב.

מדובר בשירות המצריך ממשק עם גורמים שונים, הן עירוניים והן חיצוניים, באופן המצריך גם יחסי אמון מיוחדים. כך, לדוגמא, כולל היעוץ ממשקים הן עם אגף הנכסים, הן עם מחלקות שונות באגפי העירייה השונים (שירות משפטי, אגף שפ"ע, מינהל ההנדסה, האגף לחיובי ארנונה ועוד) וממשק עם גורמים חיצוניים, לרבות משטרת ישראל, רשות מקרקעי ישראל, בתי משפט ועוד. בנוסף, במסגרת התפקיד ייחשף משרד החקירות למידע ונתונים רגישים, הנדרשים לביצוע התפקיד.

כמו כן, למיטב ידיעת האגף, קיימים בשוק מספר מצומצם של גורמים המתמחים בביצוע סקרים באזורים מורכבים, העומדים בתנאי הסף הנדרשים, ובכוונת האגף לפנות לגורמים אלו.

3. חוות דעת היועץ המשפטי

☐ נדרשת חו"ד היועץ המשפטי במעמד הוועדה ☐ 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 ותנאיה ואת הנתונים שנמסרו ע"י אגף נכסי העירייה, לפיהם מדובר בהתקשרות למתן שירותי חקירות ופינויים לאגף נכסי העירייה, הכוללים, בין היתר, חקירות במגוון רחב של תחומים, לרבות מתן שירותים בתחום שמירת נכסים, פינויים, חקירות, איתור מחזיקים, ביצוע מסירות משפטיות, ביצוע פינויים בפועל של מחזיקים ומבנים שונים וכו', במתחמים שבבעלות העירייה או שלעירייה זכויות בהם.

כמו כן, בחנתי את הסברי האגף, לפיהם השירותים המבוקשים ייחודיים ומצריכים ידע, ניסיון ומומחיות מיוחדים בתחום החקירות והפינויים, על כל הכרוך בכך, ונדרשים להתבצע ע"י משרדי חקירות מקצועיים ובקאים בתחום, שהינם בעלי ניסיון בביצוע השירותים המבוקשים, ובפרט שעה שמדובר בשירותים הנושאים בחובם אחריות על פינויים על כל שלביהם, לרבות פינויים רגישים, ושמירה במתחמים גדולים ומורכבים בעלי רגישות גבוהה, הכוללים מחזיקים רבים, אוכלוסייה מאתגרת וכיו"ב, דוגמת גבעת עמל, פארק דרום, כפר שלם ועוד.

זאת ועוד. הבאתי בחשבון את הסברי האגף, כי מתן השירותים הנ"ל מצריך יחסי אמון מיוחדים וכן יחסי עבודה טובים, בשים לב לקשר ולממשק הישירים עם גורמי העירייה השונים, הנדרשים במסגרת מתן השירותים, לרבות עבודה שוטפת מול אגף נכסי העירייה, האגף לחיובי ארנונה, שירות משפטי, אגף שפ"ע, מינהל ההנדסה וכו', וכן ממשק עם גורמים חיצוניים, הכולל בין היתר, את משטרת ישראל, רשות מקרקעי ישראל, בתי המשפט וכו'. בנוסף, נתתי דעתי לכך שבמסגרת מתן השירותים, משרד החקירות שייבחר ייחשף למידע ונתונים, לעיתים רגישים, הנדרשים לצורך מתן השירותים, באופן 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 ידע ומומחיות מיוחדים, כמו גם 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.

נופר הלפגוט, עו"ד
עוזרת ראשית ליועמ"ש השירות המשפטי

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, תשל"ו - 1976.

4.2. **רישוי** – המציע הוא בעל רישיון משרד לחקירות פרטיות בהתאם לקבוע בפרק ג' לחוק חוקרים פרטיים

ושירותי שמירה, תשל"ב-1972 (להלן: "**חוק חוקרים פרטיים**"), או ככל שהמציע הינו תאגיד – בעל

רישיון לתאגיד חוקרים בהתאם לקבוע בפרק ד' לחוק חוקרים פרטיים.

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 18/2026 מיום 15.7.2026

4.3. **ניסיון בתחום המבוקש** - המציע, וככל שהמציע הינו תאגיד אזי למנהל ו/או לבעל מניות ו/או לשותף ו/או לעובד במציע, ניסיון במתן שירותים בתחום החקירות והפינויים, פינוי פולשים, שמירה על מתחמים מורכבים, איתורים ומסירות משפטיות, עבור גוף ציבורי אחד לפחות, וזאת במשך 5 שנים לפחות מבין השנים הקלנדריות 2018 – 2026.

○ 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.

○ למונח "מתחמים מורכבים" תינתן המשמעות כדלקמן: מתחם ו/או אזור המונים אוכלוסיה מורכבת שבו קיימים מחזיקים שהינם פולשים ו/או אינם בעלי זכויות ו/או צפויה להיות התנגדות משמעותית לפינוי מטעם המחזיק בנכס 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.

משקל	אופן ניקוד אמת המידה	אמת המידה
15%	במסגרת אמת מידה זו יינתן ניקוד לפי הפרמטרים שלהלן: מעל 5 ועד ל-7 שנים – 5 נק'. מעל 7 שנים ועד ל-10 שנים – 10 נק'. מעל 10 שנים – 15 נק'.	שנות ניסיון המציע במתן שירותים בתחום החקירות והפינויים, פינוי פולשים, שמירה על מתחמים מורכבים, איתורים ומסירות משפטיות, עבור גוף ציבורי אחד לפחות, וזאת במשך 5 שנים לפחות מבין השנים הקלנדריות 2018-2026, מעבר למינימום הנדרש בתנאי סף 4.3 לעיל).
20%	במסגרת אמת מידה זו יינתן ניקוד לפי הפרמטרים שלהלן: עד 2 מתחמים – 8 נק'. מעל 2 ועד 4 מתחמים – 12 נק'. מעל 4 מתחמים – 20 נק'.	כמות המתחמים המורכבים, כהגדרת מונח זה בסעיף 4.3 לעיל, עליהם שמר המציע, וככל שהמציע הינו תאגיד אזי מנהל ו/או לבעל מניות ו/או לשותף ו/או לעובד במציע, במהלך השנים 2018 – 2026.
10%	יש / אין	ניסיון בעבודה עם או מול משטרת ישראל, הכולל, בין היתר, תיאום מול המשטרה במסגרת פינוי מחזיקים ממתחמים ו/או העסקת שוטרים לצורך ביצוע פינויים והריסות בסיוע של שוטרים ו/או הריסות ו/או הגשת תלונות ומתן עדות במשטרה, הזמנת שוטרים ותגבור משטרה לפינויים ולמסירות.
25%	במסגרת אמת מידה זו יינתן ניקוד לפי הפרמטרים שלהלן: עד 10 פינויים – 10 נק'. מעל 10 ועד 50 פינויים – 15 נק'. מעל 50 פינויים – 25 נק'.	ניסיון בביצוע פינויים בפועל, הכולל בין היתר, פינוי מחזיקים ו/או פולשים ו/או פינוי מקרקעין ו/או מיטלטלין ו/או הריסות וכיו"ב.
30%	במסגרת הריאיון ייבחנו בין היתר פרמטרים כגון: ניסיונו המקצועי של המציע בתחומי החקירות, פינויים, שמירה, איתורים, מסירות וכו', ניסיון בעבודה עם גופים	ריאיון עם המציע

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 18/2026 מיום 15.7.2026

משקל	אופן ניקוד אמת המידה	אמת המידה
	ציבוריים, הצגת היקף ומורכבות מתחמים/פינויים סקר מחזיקים, תשובות לשאלות מקצועיות של האגף, שירותיות, זמינות, התרשמות כללית וכיו"ב.	
100%	סה"כ	

5.2. תמורה

- ביצוע שירותי חקירות, הכוללים חקירה לרבות פרטי מחזיקים כולל תעודות זהות וסטטוס זכויות: בעלות/שכירות /דיוור מוגן/ פולש וכדו', מועד כניסה לנכס ושניונים שבוצעו בנכס וכל נושא נוסף שיידרש ע"י העירייה - עד 1,300 ₪ לחקירה.
- העסקת שוטרים בשכר לביצוע פינויים והריסות של פלישות - לפי תעריף משטרת ישראל, לרבות עדכונים שיחולו בתעריף (ככל שיחולו).
- מתן שירותי פיקוח, הכוללים ביצוע סיורי שטח וביצוע בדיקות וביקורת בכל תחום שיידרש - עד 240 ₪ לשעה.
- ביצוע פינויים באופן מלא ("קומפלט"), החל ממתן התראות כולל ביצוע וגיבוי עד גמר ומסירת שטח פנוי לעירייה עד 48 שעות לאחר הפינוי - עד 6,000 ₪ להליך פינוי, נתון לשיקול דעת העירייה.
- איתור מחזיקים במתחמים מורכבים – כולל מתן דיווח עדכני אודות המתבצע במקום, שימוש בשטח וכל מידע שיידרש בנושא, הכנת מצגות ודו"חות חקירה מפורטים, כולל תמונות ועדכון על גבי תצ"אות ופוליוגונים - עד 1,300 ₪ לבית אב.
- מסירות משפטיות ו/או כל חומר – כולל צווים ו/או החלטות שיפוטיות, כתב תביעה וכתבי בי-דין נוספים, מכתבים וכיו"ב, כולל תיעוד בצילום/תמונות והחתמת המקבל בהתאם לנדרש -
מסירה לא מורכבת – 230 ₪
מסירה מורכבת כולל תיעוד במצלמת גוף – 300 ₪
- עדות בבתי משפט על הדיווחים והנתונים מהשטח - עד 240 ₪ לשעה.
- הפעלת רחפנים ע"י מפעיל מורשה בלבד בהתאם לחוק, לביצוע צילומים, בהתאם לצרכי העירייה - עד 480 ₪.
- התקנת מצלמות מוסוות (מצלמות ציד) לביצוע חקירות ממושכות, בהתאם לצרכי העירייה - עד 1,200 ₪ עבור כל יום צילום (24 שעות-יום מלא של צילום) ותיעוד.
- יכולת להביא כוחות גדולים, בהתאם לצרכים ובהתאם לדרישות העירייה והנחיותיה, לביצוע אבטחה מול גורמים עבריינים ו/או סרבני פינוי, כולל שמירה על מקומות שפנו ומניעת חזרת הפולשים לנכסים - שומר רגיל עד 80 ₪ לשעה, מאבטח עם נשק עד 120 ₪ לשעה, מאבטח מיוחד בעל מומחיות וניסיון - עד 200 ₪ לשעה.
- הגשת תלונות במשטרה ומתן עדות לחוקרי המשטרה, הזמנת שוטרים ותגבור משטרה לפינויים ולמסירות כולל הזמנת שוטרים בשכר - עד 240 ₪ לשעה, למעט "קומפלט" כמפורט לעיל, ובהתאם לנסיבות.
- העירייה תהא רשאית לערוך תיחור בין הזוכים בבלי"מ בגין כל אחד מהפריטים הנ"ל ועד לסכומים המקסימאליים המפורטים לעיל.
- ביצוע שוטף של סיורים ובדיקות יומיות / שבועיות / חודשיות במתחמים שונים, כדוגמת: פארק דרום, שוק הכרמל, שכונת נס לגוים, כפר שלם וכן אזורים ומתחמים נוספים בהתאם לצרכי העירייה, התשלום יהיה כמפורט להלן:
- שכר הטרחה ישולם עפ"י ריטיינר חודשי ו/או עפ"י אבני דרך, בהתאם למורכבות המתחם ו/או בהתאם לנושא ו/או לפרויקט מסוים ועפ"י היקף העבודה הנדרש. העירייה תהא רשאית לערוך בין הזוכים בבלי"מ

תיחור לפי כל מתחם ו/או עבודה בנפרד. אבני הדרך לתשלום יקבעו במסגרת הפניה למציעים בהליך התיחור.

כל הסכומים הנ"ל לא כוללים מע"מ.

6. נושאים לאישור הוועדה

- 6.1. אישור הוועדה כי מוצדק וסביר בנסיבות העניין לבצע את ההתקשרות בפטור ממכרז על פי תקנה 3(8) לתקנות העיריות (מכרזים), תשמ"ח-1987, וכי לא נדרשת הקמת מאגר ייעודי בתחום ההתקשרות המבוקשת, וזאת, בין היתר, בהתחשב בתדירות ההתקשרויות ואופיין.
- 6.2. אישור תנאי הסף ואמות המידה עבור ההתקשרות לעיל.

דיון

1. גב' מישאילי 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), תשמ"ח-1987 (להלן: "תקנות העיריות (מכרזים)" או "התקנות").
3. הוועדה דנה בבקשה לאחר שהיועץ המשפטי בחן ומצא, כי ההתקשרות המבוקשת היא כזו הדורשת ידע ומומחיות מיוחדים, בהתאם להוראות תקנה 3(8) לתקנות, וכי היא חלה על ההתקשרות, וזאת לאחר שבחן את הסברי היחידה, לפיהם מדובר בהתקשרות למתן שירותי חקירות ופינויים לאגף נכסי העירייה, כאשר שירותים אלה כוללים, בין היתר, רמה גבוהה של מקצועיות, ידע ומומחיות מיוחדים בתחום החקירות במגוון רחב של תחומים, לרבות מתן שירותים בתחום שמירת נכסים, פינויים, חקירות איתור מחזיקים, ביצוע מסירות משפטיות, ביצוע פינויים בפועל של מחזיקים ומבנים שונים וכו', במתחמים בבעלות העירייה ו/או שהעירייה בעלת זכויות בהם. התפקיד כולל, בין היתר, הגשת תלונה במשטרה, מענה לעורכי דין במסגרת תביעות, מתן עדות במשטרה ובבתי משפט בהתאם לנדרש וכיו"ב.
- קיימת חשיבות רבה, כי השירותים יבוצעו על ידי משרדי חקירות מקצועיים, הבקיאים במתן שירותים מהסוג המבוקש, אשר הינם בעלי ידע ומומחיות מיוחדים בתחומים הנ"ל ובעלי יכולת להתמודד גם עם שמירה על מתחמים גדולים ומורכבים עם מחזיקים רבים, אוכלוסייה מאתגרת, בדגש על גורמים עברייניים ו/או סרבני פינוי וכיו"ב.
4. מדובר בשירות המצריך ממשק עם גורמים שונים, הן עירוניים והן חיצוניים, באופן המצריך גם יחסי אמון מיוחדים. כך, לדוגמא, כולל הייעוץ ממשקים הן עם אגף הנכסים, הן עם מחלקות שונות באגפי העירייה השונים (שירות משפטי, אגף שפ"ע, מינהל ההנדסה, האגף לחיובי ארנונה ועוד) וממשק עם גורמים חיצוניים, לרבות משטרת ישראל, רשות מקרקעי ישראל, בתי משפט ועוד. בנוסף, במסגרת התפקיד ייחשף משרד החקירות למידע ונתונים רגישים, הנדרשים לביצוע התפקיד.
5. כמו כן, למיטב ידיעת האגף, קיימים בשוק מספר מצומצם של גורמים המתמחים בביצוע סקרים באזורים מורכבים, העומדים בתנאי הסף הנדרשים, ובכוונת האגף לפנות לגורמים אלו.
6. הוועדה בחנה את הסברי היחידה, לפיהם השירותים המבוקשים מחייבים יחסי אמון, ידע ומומחיות מיוחדים במתן שירותי חקירות ופינויים לאגף נכסי העירייה, שבמסגרתן החוקרים יהיה/ו חשוף/ים למידע עירוני

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 18/2026 מיום 15.7.2026

- ולעיתים קרובות אף למידע אישי ומקצועי רגיש, מסווג וחסוי, לרבות מידע הנופל במסגרת תקנות הגנת הפרטיות. לפיכך, נדרשת דיסקרטיות רבה במסגרת העבודה.
- על החוקרים להיות בעל/י ניסיון רב ניסיון במתן שירותים בתחום החקירות והפניניים, פינוי פולשים, שמירה על מתחמים מורכבים, איתורים ומסירות משפטיות, עבור גוף ציבורי.
7. הוועדה בחנה את הצורך בהקמת מאגר עירוני בתחום ההתקשרות המבוקשת, ומצאה כי לא נדרשת הקמת מאגר ייעודי בתחום זה, וזאת בהתחשב בתדירות ההתקשרויות ואופיין.
8. הוועדה בחנה את תנאי הסף שהוצעו בהתאם להיקף ההתקשרות המבוקשת ומאפייניה, וכן את אמות המידה שהוצעו ומשקלן, לפיהן תיקבע ההצעה הזוכה.

החלטה

- לאור הנתונים שהוצגו בבקשה, ההסברים שניתנו על ידי היחידה וחוות הדעת המשפטית שהוצגה בפניה :
3. 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 יחסי אמון מיוחדים וידע ומומחיות מיוחדים וכי לא נדרשת הקמת מאגר ייעודי בתחום ההתקשרות המבוקשת, וזאת, בין היתר, בהתחשב בתדירות ההתקשרויות ואופיין.
4. הוועדה מאשרת את תנאי הסף ואמות המידה לבחירת הזוכה – ציון האיכות יהווה 100%.

וכמפורט לעיל.

מנהל/ת עסקה להסדרה נכסית של נכסים ציבוריים בהקצאה במקרקעין עירוניים

להלן פניית היחידה:

1. ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 7/2025 מיום 26.2.2025 החלטה מס' 19/25, אישרה לבצע את ההתקשרות בפטור ממכרז לפי תקנה 3(8) וכן אישרה את תנאי הסף ואמות המידה עבור ההתקשרות שבנדון.
2. אגף נכסי העירייה קיים הליך תחרותי בהתאם לתקנה 3(8), שלאחריו ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מס' 20/2025 מיום 27.8.2025 החלטה מס' 49/25, אישרה התקשרות עם מר אבישי מצא, כמפורט בהחלטת הוועדה הנ"ל.
3. המציע הנ"ל הסיר את מועמדותו ובהתאם לכך ועדת התקשרויות עליונה מס' 5/2026 מיום 28.1.2026 החלטה מס' 78/26, אישרה את ביטול ההתקשרות עמו ועדכון התעריף השעתי, כמפורט בהחלטת הוועדה הנ"ל.
4. ביום 27.5.2026 פנה האגף, באמצעות המערכת המקוונת, ל-6 מציעים פוטנציאליים בבקשה לקבלת הצעות להתקשרות עם נותן שירותים - מנהל/ת עסקה להסדרה נכסית של נכסים ציבוריים בהקצאה במקרקעין עירוניים (להלן: "**הבקשה לקבלת הצעות**" או "**הבקשה**").
5. בהתאם לתנאי הבקשה, ציון האיכות הינו 100% מהציון הכולל.
6. תנאי הסף ואמות המידה לבחירת הזוכים, כפי שנקבעו בבקשה ואושרו ע"י הוועדה, מפורטים **בנספח א'** לפנייה זו.
7. כמו כן, בהתאם לתנאי הבקשה, נקבע כי העירייה תכריז על זוכה אחד לצורך מתן השירותים.
8. המועד האחרון להגשת הצעות נקבע ליום 15.6.2026 בשעה 14:00.
9. ביום 16.6.2026, נפתחה תיבת ההצעות באמצעות המערכת המקוונת ונמצאו בה שלוש הצעות של המציעים - סיון לוי (מציעה פרטית), לין מור שועלי (מציעה פרטית) וא.ב.ז (מציע פרטי).
10. הליך השלמת מסמכים בוצע מול שלושת המצעים הנ"ל ואלו השלימו את המסמכים כנדרש.
11. במסגרת בדיקת ההצעות, המציעים הנ"ל זומנו לראיון בפני נציגי האגף ונוקדו בהתאם לניסיונם, מקצועיותם וההתרשמות מהם, כמפורט **בנספח א'** לפנייה.
12. יצוין כי במקביל לבל"מ שבנדון, האגף פרסם בל"מ נוסף להתקשרות עם נותן שירותים באגף נכסי העירייה – מנהל/ת עסקה לקידום הסכמים במתחמי התעסוקה ובמתחם קרליבך, ובמסגרת בל"מ זה התקבלו 3 הצעות משלושת המציעים המצוינים לעיל.
13. במקביל לפנייה זו הוגשה פניה נוספת לאישור הוועדה להתקשרות עם הגב' לין מור שועלי, למתן השירותים במסגרת הבקשה לקבלת הצעות להתקשרות עם נש"מ – מנהל/ת עסקה לקידום הסכמים במתחמי התעסוקה ובמתחם קרליבך, זאת לאור התאמתה של מציעה זו להליך הנ"ל, ולפיכך לא הושלם הליך ניקוד האיכות במסגרת הבל"מ שבנדון.
14. הצעתה של המציעה סיון לוי, נבדקה ע"י האגף ונמצאה מתאימה וגורמי האגף התרשמו ממנה לטובה, לאחר בחינת ניסיונה ומקצועיותה, הן בהתאם למסמכי הצעתה והן במסגרת הריאיון שהתקיים עמה.

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 18/2026 מיום 15.7.2026

15. לאור האמור לעיל, מתבקשת הוועדה לאשר את ההתקשרות עם המציעה – **סיון לוי**, בהתאם להצעתה ועל פי תנאי הבקשה לקבלת הצעות, כמפורט להלן:

15.1. בתקופת ההתקשרות המחיר לשעת עבודה עבור ביצוע השירותים יעמוד על סך **120** ₪ בתוספת מע"מ כדין, בהיקף של עד כ- 160 שעות חודשיות, בהתאם לתעריף הנהוג באגף ולאישור הוועדה כמפורט לעיל. בתקופת האופציה מנהל אגף נכסי העירייה יהיה רשאי לעדכן את התעריף השעתי לסך של 130 ₪ בתוספת מע"מ כדין, בכפוף לאישור הוועדה.

15.2. תקופת ההתקשרות על פי החוזה שייחתם בין העירייה לבין הזוכה, תהיה לתקופה של שנה, כאשר לעירייה תהא נתונה זכות הברירה (האופציה) להאריך את תקופת ההתקשרות בשתי תקופות של שנתיים נוספות, כל אחת, או חלק מהן בכל פעם, והכל בהתאם לשיקול דעת העירייה, בכפוף לאישור תקציבי מראש, בתנאים ובמחירים הקבועים בחוזה, על נספחיו, שצורף כנספח ד' לבקשה לקבלת הצעות.

15.3. היקף ההתקשרות השנתי הינו בסך של עד 230,400 ₪ בתוספת מע"מ כחוק.

15.4. סעיף תקציב מס': 02-093511-291-6, 02-093510-200-1, שריון מס': 280-2020-224.

נספח א' לפניה – תנאי הסף, ניקוד איכות ההצעות וציונים משוקללים

1. השיקולים בבחינת ההצעות

בשיקוליה בבחינת ההצעות תתחשב העירייה 100% באיכות ההצעה, וחכל כמפורט להלן.

2. תנאי סף

על המציע לעמוד **בכל תנאי הסף** המפורטים להלן, במצטבר, במועד הגשת ההצעות :

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

2.2. **השכלה** – המציע בעל רישיון לשמאות מקרקעין בתוקף מטעם משרד המשפטים ו/או בעל רישיון לעריכת דין בתוקף מטעם לשכת עורכי הדין.

2.3. **ניסיון בתחום המבוקש** – למציע, וככל שהמציע הינו תאגיד, אזי למנהל ו/או לבעל מניות ו/או לשותף ו/או לעובד במציע, להיות בעל ניסיון של 24 חודשים לפחות מתוך השנים 2018-2025, כשמאי מקרקעין או כעורך דין בתחום המקרקעין.

3. ניקוד איכות ההצעה

3.1. ציון האיכות יהווה 100% מהציון הכולל.

3.2. ציון האיכות הכולל יתקבל כסכום הנקודות שתקבל ההצעה ברכיבים המפורטים בטבלה בסעיף

3.3 להלן.

3.3. ההצעות תיבחנה ותנוקדנה בהתאם לאמות המידה המפורטות בטבלה שלהלן :

סעיף	אמת המידה	משקל	אופן הניקוד והערות / הבהרות	סיון לוי (מציעה פרטית)	לין מור שועלי (מציעה פרטית)	א.ב.ז. (מציע פרטי)
(1)	ניסיון המציע כעורך דין ו/או כשמאי מקרקעין בתחום עסקאות המקרקעין, לרבות בתחום הסכמי רשות שימוש ו/או חכירה ורישום מקרקעין, מעבר למינימום הנדרש בתנאי הסף שבסעיף 2.3 לעיל.	20%	מעל שנתיים ועד 4 שנים – 10 נקודות מעל 4 שנים ועד 7 שנים – 15 נקודות מעל 7 שנים – 20 נקודות סה"כ עד 20 נקודות לפרמטר זה	15 נק'	המציעה לא נוקדה זה בהליך זה	20 נק'
(2)	מספר שנות ניסיון המציע כעורך דין ו/או כשמאי מקרקעין בתחום עסקאות מקרקעין, לרבות בתחום הסכמי רשות שימוש ו/או חכירה ורישום מקרקעין עבור גופים ציבוריים, כהגדרת מונח זה להלן. לצורך סעיף זה, למונח "גוף ציבורי" תינתן המשמעות כדלקמן: רשויות מקומיות, משרדי ממשלה, תאגידים מוניציפאליים, חברות ממשלתיות וכל גוף מבוקר	15%	עד 3 שנים – 5 נקודות מעל 3 שנים ועד 5 שנים – 10 נקודות מעל 5 שנים – 15 נקודות סה"כ עד 15 נקודות לפרמטר זה	10 נק'		15 נק'

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 18/2026 מיום 15.7.2026

					כמשמעו בסעיף 9 לחוק מבקר המדינה, תשי"ח-1958, וכן בנקים, חברות ביטוח ותאגידים עירוניים;	
10 נק'		5 נק'	עד 20 חוזים/שומות – 5 נקודות מעל 20 ועד 30 חוזים/שומות – 10 נקודות מעל 30 חוזים/שומות – 15 נקודות סה"כ עד 15 נקודות לפרמטר זה	15%	(3) כמות חוזי מקרקעין / שומות מקרקעין שהוכנו על ידי המציע בשמונה 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. לצורך סעיף זה, המונח "שומות מקרקעין" כולל בין היתר, חוות דעת שמאיות בתחום המקרקעין, לרבות הערכות שווי מקרקעין, דמי שימוש ראויים, פיצויי הפקעה, חוות דעת כלכליות בתחום המקרקעין וכיו"ב.	
20 נק'		40.6 נק'	בריאיון ייבחנו, בין היתר, פרמטרים כגון: 1. הצגת היקף ומורכבות הסכמים ו/או שומות מקרקעין ו/או פרויקטים שבהם טיפל המציע במסגרת תפקידו (10 נקודות). 2. תשובות לשאלות מקצועיות של האגף (5 נקודות). 3. יכולת התמודדות במצבי לחץ, יכולת עמידה בלוי"ז צפוף, יכולת התמודדות עם גופים מורכבים ובירוקרטיים (10 נקודות). 4. יכולת ניהול משא ומתן,	50%	ריאיון עם המציע.	(4)

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 18/2026 מיום 15.7.2026

			מקצועיות (10 נקודות). 5. שירותיות וזמינות (5 נקודות). 6. התרשמות כללית (10 נקודות). סה"כ עד 50 נקודות לריאיון			
		70.6 נק'		100%	סה"כ	
65 נק'						

דיון

1. גב' מישאילי מציגה את הפנייה ומציינת, כי ביום 26.2.2025 אישרה הוועדה בהחלטה מס' 19, כי ההתקשרות פטורה ממכרז לפי תקנה 3(8) לתקנות העיריות (מכרזים), תשמ"ח-1987 (להלן: "**תקנות העיריות (מכרזים)**"), לאחר שהיועץ המשפטי בחן ומצא, כי תקנה 3(8) לתקנות העיריות (מכרזים) חלה על ההתקשרות, לאור הידע והמומחיות המיוחדים הנדרשים עבור התקשרות עם מנהל/ת עסקה להסדרה נכסית של נכסים ציבוריים בהקצאה במקרקעין עירוניים כמפורט לעיל, וכן אישרה את תנאי הסף ואמות המידה עבור ההתקשרות.
2. אגף נכסי העירייה קיים הליך תחרותי בהתאם לתקנה 3(8), שלאחריו ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מס' 20/2025 מיום 27.8.2025 החלטה מס' 49/25, אישרה התקשרות עם מר אבישי מצא, כמפורט בהחלטת הוועדה הנ"ל.
3. המציע הנ"ל הסיר את מועמדו ובהתאם לכך ועדת התקשרויות עליונה מס' 5/2026 מיום 28.1.2026 החלטה מס' 78/26, אישרה את ביטול ההתקשרות עמו ועדכון התעריף השעתי, כמפורט בהחלטת הוועדה הנ"ל.
4. בהתאם להחלטת ועדת התקשרויות עליונה פטורי מכרז הנ"ל, פנה האגף ביום 27.5.2026, באמצעות המערכת המקוונת, ל-6 מציעים פוטנציאליים בבקשה לקבלת הצעות להתקשרות עם נותן שירותים - מנהל/ת עסקה להסדרה נכסית של נכסים ציבוריים בהקצאה במקרקעין עירוניים (להלן: "**הבקשה לקבלת הצעות**" או "**הבקשה**").
5. ציון האיכות מהווה 100% מהציון הכולל.
6. התקבלו 3 הצעות שנבדקו לפי אמות המידה שנקבעו בבקשה לקבלת הצעות.
7. הוועדה מאשרת את עמידת המציעים בתנאי הסף לבקשה ואת ניקוד האיכות, ניקוד המחיר והניקוד המשוקלל שהומלצו בפנייה, ואשר ניתנו בהתאם לאמות המידה שנקבעו בבקשה ונבדקו ע"י האגף, כמפורט בנספח א' לפנייה.
8. הוועדה מאשרת התקשרות עם המציעה סיון לוי, נותנת שירותים באגף נכסי העירייה - מנהל/ת עסקה להסדרה נכסית של נכסים ציבוריים בהקצאה במקרקעין עירוניים.

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 18/2026 מיום 15.7.2026

9. בתקופת האופציה מנהל אגף נכסי העירייה יהיה רשאי לעדכן את התעריף השעתי לסך של 130 ₪ בתוספת מע"מ כדין, בכפוף לאישור הוועדה.

החלטה

מס' החלטה	שם היחידה	החלטה	שם הספק	תקופת התקשרות	סכום בש"ח (לא כולל מע"מ)
20/26	אגף נכסי העירייה	מאשרים התקשרות עם מנהל/ת עסקה להסדרה נכסית של נכסים ציבוריים בהקצאה במקרקעין עירוניים	סיון לוי	שנה + אופציה לעירייה ל-4 שנים נוספות	עד 230,400 ₪ ו-160 שעות חודשיות לפי תעריף של 120 ₪ לשעת עבודה. בתקופת האופציה התעריף השעתי יעמוד על 130 ₪.

וכמפורט לעיל.

להלן פניית היחידה:

1. ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 17/2025 מיום 22.7.2025 החלטה מס' 42/25, אישרה לבצע את ההתקשרות בפטור ממכרז לפי תקנה 3(8) וכן אישרה את תנאי הסף ואמות המידה עבור ההתקשרות שבנדון, כמפורט **בנספח א'** לפניה זו.
2. ביום 13.8.2025 האגף פנה לראשונה למציעים פוטנציאליים, באמצעות המערכת המקוונת, בבקשה לקבלת הצעות להתקשרות עם נותן/ת שירותים באגף נכסי העירייה - מנהל/ת עסקה לקידום הסכמים במתחמי התעסוקה ובמתחם קרליבך (להלן: "**הבקשה לקבלת הצעות**" או "**הבקשה**"), אולם לא התקבלו הצעות במסגרת בקשה זו.
3. ביום 22.1.2026, פנה האגף בשנית למציעים פוטנציאליים, באמצעות המערכת המקוונת, בבקשה לקבלת הצעות למתן השירותים שבנדון. במסגרת הליך זה, נפתחה תיבת ההצעות ביום 24.2.2026, באמצעות המערכת המקוונת ונמצאו בה שתי הצעות, כאשר מציע אחד חזר בו מהצעתו לאחר קיום ראיון עמו ולמציע נוסף נקבע ראיון פעמיים אשר נדחה מעת לעת ובסופו של יום המציע לא הגיע לראיון.
4. ביום 27.05.2026 פנה האגף בשלישית ל-6 מציעים פוטנציאליים נוספים, באמצעות המערכת המקוונת, בבקשה לקבלת הצעות להעסקת נותן שירותים באגף נכסי העירייה – מנהל/ת עסקה לקידום הסכמים במתחמי התעסוקה ובמתחם קרליבך.
5. בהתאם לתנאי הבקשה ציון האיכות הוא 100% מהציון הכולל.
6. המועד האחרון להגשת הצעות נקבע ליום 15.6.2026 בשעה 14:00.
7. ביום 16.6.2026 נפתחה תיבת ההצעות באמצעות המערכת המקוונת ונמצאו בה שלוש הצעות של המציעים- ס.ל (מציעה פרטית), לין מור שועלי (מציעה פרטית) ו-א.ב.ז (מציע פרטי).
8. הליך השלמת המסמכים בוצע מול שלושת המציעים הנ"ל ואלו השלימו את המסמכים כנדרש.
9. יצוין כי במקביל לבל"מ שבנדון, האגף פרסם בל"מ נוסף להתקשרות עם נותן שירותים – מנהל/ת עסקה להסדרה נכסית של נכסים ציבוריים בהקצאה במקרקעין עירוניים ובמסגרת בל"מ זה התקבלו 3 הצעות משלושת המציעים המצוינים בסעיף 7 לעיל.
10. בהתאם להחלטות הוועדה הנ"ל ובהתאם להוראות סעיף 3 לפרק א' למסמכי הבל"מ, העירייה תהא רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, להתקשר עם עד שני מציעים מכוח הבל"מ. על אף זאת, לאחר בחינת ההצעות וקיום הראיונות עם שלושת המציעים הנ"ל, מבוקש ע"י האגף לאשר התקשרות במסגרת ההליך שבנדון עם **מציעה אחת בלבד** - הגב' לין מור שועלי, זאת בהתבסס על ניקוד האיכות שניתן ולאור הצרכים המקצועיים והתפעוליים של האגף.
11. בהתאם לאמור לעיל, ולאחר בחינת מסמכי ההצעה של לין מור שועלי, נמצא כי היא עומדת בתנאי הסף של הבקשה לקבלת הצעות, וכי היא קיבלה את ניקוד האיכות הגבוה ביותר מבין המציעים לעיל, וכן הוצג

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 18/2026 מיום 15.7.2026

על ידה ניסיון בתחום והיא הותירה רושם כללי טוב והביעה עניין ונכונות לעבוד כנש"מ באגף.

12. בהקשר זה נציין כי במקביל לפנינו זו, הצעתה של הגב' ס.ל. תובא לאישור הוועדה במסגרת הליך הבקשה לקבלת הצעות להתקשרות עם נש"מ – מנהל/ת עסקה להסדרה נכסית של נכסים בהקצאה במקרקעין עירוניים.

13. לאור האמור לעיל, מתבקשת הוועדה לאשר את ההתקשרות עם המציעה – **לין מור שועלי**, בהתאם להצעתה ועל פי תנאי הבקשה לקבלת הצעות, כמפורט להלן:

13.1. בתקופת ההתקשרות המחיר לשעת עבודה עבור ביצוע השירותים יעמוד על סך **120** ₪ בתוספת מע"מ כדין, בהיקף של עד כ- 160 שעות חודשיות, בהתאם לתעריף הנהוג באגף ולאישור הוועדה כמפורט לעיל. בתקופת האופציה מנהל אגף נכסי העירייה יהיה רשאי לעדכן את התעריף השעתי לסך של 130 ₪ בתוספת מע"מ כדין, בכפוף לאישור הוועדה.

13.2. תקופת ההתקשרות על פי החוזה שייחתם בין העירייה לבין הזוכה, תהיה לתקופה של שנה, כאשר לעירייה תהא נתונה זכות הברירה (האופציה) להאריך את תקופת ההתקשרות בשתי תקופות של שנתיים נוספות, כל אחת, או חלק מהן בכל פעם, והכל בהתאם לשיקול דעת העירייה, בכפוף לאישור תקציבי מראש, בתנאים ובמחירים הקבועים בחוזה, על נספחיו, שצורף כנספח ד' לבקשה לקבלת הצעות.

13.3. היקף ההתקשרות השנתי בתקופת ההתקשרות הינו בסך של עד 230,400 ₪ בתוספת מע"מ כחוק.

13.4. סעיף תקציב מס': 02-093511-290-5, שריון מס': 280-2026-367.

נספח א' לפניה – תנאי הסף, ניקוד איכות ההצעות וציונים משוקללים

1. השיקולים בבחינת ההצעות

בשיקוליה בבחינת ההצעות תתחשב העירייה 100% באיכות ההצעה, והכל כמפורט להלן.

2. תנאי סף

על המציע לעמוד **בכל תנאי הסף** המפורטים להלן, במצטבר, במועד הגשת ההצעות :

- 2.1. **זהות המציע** – המציע הוא אזרח ישראלי או תאגיד המאוגד כדין בישראל, בעל אישור לפי סעיף 2 לחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976.
- 2.2. **השכלה** – המציע בעל רישיון לשמאות מקרקעין בתוקף מטעם משרד המשפטים ו/או בעל רישיון לעריכת דין בתוקף מטעם לשכת עורכי הדין.
- 2.3. **ניסיון בתחום המבוקש** – למציע, וככל שהמציע הינו תאגיד אזי למנהל ו/או לבעל מניות ו/או לשותף ו/או לעובד במציע, ניסיון של שנתיים לפחות מתוך השנים 2019-2025, כשמאי מקרקעין או כעורך דין בתחום המקרקעין ו/או תכנון ובנייה.

3. ניקוד איכות ההצעה

- 3.1. ציון האיכות יהווה 100% מהציון הכולל.
- 3.2. ציון האיכות הכולל יתקבל כסכום הנקודות שתקבל ההצעה ברכיבים המפורטים בטבלה בסעיף 3.3 להלן.
- 3.3. ההצעות תיבחנה ותנוקדנה בהתאם לאמות המידה המפורטות בטבלה שלהלן :

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 18/2026 מיום 15.7.2026

סעיף	אמת המידה	משקל	אופן הניקוד והערות/הבהרות	ס.ל. (מציעה פרטית)	לין מור שועלי (מציעה פרטית)	א.ב.ז. (מציע פרטי)
(1)	ניסיון המציע כעורך דין ו/או כשמאי מקרקעין בתחום עסקאות מקרקעין, לרבות בתחום הסכמי חכירה ורישום מקרקעין, מעבר למינימום הנדרש בתנאי הסף שבסעיף 2.3 לעיל.	20%	מעל שנתיים ועד 3 שנים – 8 נקודות מעל 3 שנים ועד 5 שנים – 12 נקודות מעל 5 שנים – 20 נקודות סה"כ 20 נקודות לפרמטר זה	12 נק'	20 נק'	20 נק'
(2)	מספר שנות ניסיון המציע כעורך דין ו/או כשמאי מקרקעין בתחום עסקאות מקרקעין, לרבות בתחום הסכמי חכירה ורישום מקרקעין עבור גופים ציבוריים, כהגדרת מונח זה להלן. לצורך סעיף זה, למונח "גוף ציבורי" תינתן המשמעות כדלקמן: רשויות מקומיות, משרדי ממשלה, תאגידים מוניציפליים, חברות ממשלתיות 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 3 שנים – 10 נקודות מעל 3 שנים – 15 נקודות סה"כ 15 נקודות לפרמטר זה	15 נק'	0 נק'	15 נק'
(3)	כמות חוזי מקרקעין / שומות מקרקעין שהוכנו על ידי המציע בשמונה 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. לצורך סעיף זה, המונח "שומות מקרקעין" כולל בין היתר, חוות דעת שמאיות בתחום המקרקעין, לרבות הערכות שווי מקרקעין, דמי שימוש ראויים, פיצויי הפקעה, חוות דעת כלכליות בתחום המקרקעין וכיו"ב.	15%	עד 15 חוזים/שומות – 5 נקודות מעל 15 ועד 30 חוזים/שומות – 10 נקודות מעל 30 חוזים/שומות – 15 נקודות סה"כ 15 נקודות לפרמטר זה	5 נק'	15 נק'	10 נק'
(4)	ריאיון עם המציע.	50%	בריאיון ייבחנו, בין היתר, פרמטרים כגון:	40.6 נק'	46.6 נק'	20 נק'

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 18/2026 מיום 15.7.2026

			1. הצגת היקף ומורכבות הסכמים ו/או שומות מקרקעין ו/או פרויקטים שבהם טיפל המציע במסגרת תפקידו (10 נקודות). 2. תשובות לשאלות מקצועיות של האגף (5 נקודות). 3. יכולת התמודדות במצבי לחץ, יכולת עמידה בל"ז צפוף, יכולת התמודדות עם גופים מורכבים ובירוקרטיים (10 נקודות). 4. יכולת ניהול משא ומתן, מקצועיות (10 נקודות). 5. שירותיות וזמינות (5 נקודות). 6. התרשמות כללית (10 נקודות). סה"כ 50 נקודות לריאיון			
סה"כ	100%	72.6 נק'	81.6 נק'	65 נק'		

דיון

- מר לייבה נמנע מלדון בפניה זו בשל ניגוד עניינים.
- גב' מישאילי מציגה את הפנייה ומציינת, כי ביום 22.7.2025 אישרה הוועדה בהחלטה מס' 42, כי ההתקשרות פטורה ממכרז לפי תקנה 3(8) לתקנות העיריות (מכרזים), תשמ"ח-1987 (להלן: "**תקנות העיריות (מכרזים)**") , לאחר שהיועץ המשפטי בחן ומצא, כי תקנה 3(8) לתקנות העיריות (מכרזים) חלה על ההתקשרות, לאור הידע והמומחיות המיוחדים הנדרשים עבור התקשרות עם מנהל/ת עסקה להסדרה נכסית של נכסים ציבוריים בהקצאה במקרקעין עירוניים כמפורט לעיל, וכן אישרה את תנאי הסף ואמות המידה עבור ההתקשרות.
- בהתאם להחלטת ועדת התקשרויות עליונה פטורי מכרז הנ"ל, ביום 13.8.2025 האגף פנה לראשונה למציעים פוטנציאליים, באמצעות המערכת המקוונת, בבקשה לקבלת הצעות להתקשרות, אולם לא התקבלו הצעות במסגרת בקשה זו.
- ביום 22.1.2026, פנה האגף בשנית למציעים פוטנציאליים, באמצעות המערכת המקוונת, בבקשה לקבלת הצעות למתן השירותים שבנדון. במסגרת הליך זה, נפתחה תיבת ההצעות ביום 24.2.2026, באמצעות המערכת המקוונת ונמצאו בה שתי הצעות, כאשר מציע אחד חזר בו מהצעתו לאחר קיום ריאיון עמו ולמציע נוסף נקבע ריאיון פעמיים אשר נדחה מעת לעת ובסופו של יום המציע לא הגיע לריאיון.

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 18/2026 מיום 15.7.2026

5. ביום 27.5.2026 פנה האגף בשלישית ל-6 מציעים פוטנציאליים נוספים, באמצעות המערכת המקוונת, בבקשה לקבלת הצעות לשירותים שבנדון.
6. ציון האיכות מהווה 100% מהציון הכולל.
7. התקבלו 3 הצעות שנבדקו לפי אמות המידה שנקבעו בבקשה לקבלת הצעות.
8. הוועדה מאשרת את עמידת המציעים בתנאי הסף לבקשה ואת ניקוד האיכות, ניקוד המחיר והניקוד המשוקלל שהומלצו בפנייה, ואשר ניתנו בהתאם לאמות המידה שנקבעו בבקשה ונבדקו ע"י האגף, כמפורט בנספח א' לפנייה.
9. הוועדה מאשרת את ההתקשרות עם המציעה לין מור שועלי, נותנת שירותים באגף נכסי העירייה - מנהל/ת עסקה לקידום הסכמים במתחמי התעסוקה ובמתחם קרליבך.
10. בתקופת האופציה מנהל אגף נכסי העירייה יהיה רשאי לעדכן את התעריף השעתי לסך של 130 ₪ בתוספת מע"מ כדין, בכפוף לאישור הוועדה.

החלטה

מס' החלטה	שם היחידה	החלטה	שם הספק	תקופת התקשרות	סכום בש"ח (לא כולל מע"מ)
20/26	אגף נכסי העירייה	מאשרים התקשרות עם מנהל/ת עסקה לקידום הסכמים במתחמי התעסוקה ובמתחם קרליבך	לין מור שועלי	שנה + אופציה לעירייה ל-4 שנים נוספות	עד 230,400 ₪ ו-160 שעות חודשיות לפי תעריף של 120 ₪ לשעת עבודה.

וכמפורט לעיל.

רובי זלוף
משנה למנכ"ל העירייה
רובי זלוף,
משנה למנכ"ל ומנהל
חטיבת התפעול

6.8.26
תאריך

ביצוע עבודות כלכליות, בקורות פנימיות, ייעוץ
וליווי תהליכים פיננסיים - גיוס מתוך מאגר רואי חשבון

להלן פניית היחידה:

1. כידוע, עיריית תל אביב הקימה בחודש נובמבר שנת 2018 מאגר רואי חשבון העירוני אשר מונה כיום למעלה מ- 50 רואי חשבון.
2. המאגר משמש את העירייה להזמנת שירותים, בהתאם להוראות הדין, לרבות לפי תקנה 3(8) לתקנות העיריות (מכרזים), תשמ"ח – 1987, וחוזרי מנכ"ל משרד הפנים מס' 8/2016 ו-5/2017 בעניין "נוהל התקשרויות לביצוע עבודה מקצועית הדורשת ידע ומומחיות מיוחדים או יחסי אמון מיוחדים בפטור ממכרז".
3. ביום 30.04.2026 פנה האגף באמצעות מערכת לניהול הליכים תחרותיים (להלן: "המערכת") ל-14 מציעים הרשומים במאגר רואי החשבון בבקשה לקבלת הצעות לביצוע עבודות כלכליות, בקורות פנימיות, ייעוץ וליווי תהליכים פיננסיים.
4. השירותים מושא הבקשה כוללים, בין היתר:
 - א. ביצוע עבודות כלכליות ומתן ייעוץ כלכלי שוטף למינהל הכספי.
 - ב. ייעוץ בתהליכי מיסוי שונים.
 - ג. ייעוץ בתחום ניהול סיכונים.
 - ד. בקורות על תהליכי הכנסות וגבייה.
 - ה. ליווי פרויקטים לשדרוג והחלפת מערכות פיננסיות לוגיסטיות ומערכות חיוב וגבייה, לפי דרישה.
 - ו. בדיקת בקורות פנימיות בתהליכים פיננסיים ממוחשבים.
5. בהתאם לתנאי הבקשה ציון האיכות הינו 80% וציון המחיר 20% מהציון הכולל.
6. בהתאם לתנאי הבקשה, העירייה תהא רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, להכריז על 10 זוכים, אשר יקבלו את ניקוד האיכות הגבוה ביותר.
7. בין כלל ההודעות שנשלחו למציעים ביום 2.6.2026 נשלח למציעים קובץ הבהרות ובו הודעה על דחיית מועד אחרון, הודעה על שינויים בתנאי הבקשה ומענה העירייה לשאלות הבהרה מאת המציעים וביום 9.6.2026 נשלחה למציעים הודעת הבהרה נוספת בנושא חובות הזוכה בנוגע לביצוע עבודות שיוטלו עליו.
8. המועד האחרון להגשת הצעות, לאחר דחייתו (בוצעו מספר הארכות), נקבע ליום 18.6.2026, עד השעה 14:00.
9. פתיחת המעטפות (איכות בלבד) דיגיטלית באמצעות המערכת התקיימה בתאריך 21.6.2026 ונמצאו בתיבת המייל 9 הצעות כמפורט להלן:
 - 9.1. מציע מס' 1 – חן שרייבר
 - 9.2. מציע מס' 2 – KPMG סומך חייקין
 - 9.3. מציע מס' 3 – בריטמן אלמגור זהר ושות'
 - 9.4. מציע מס' 4 – ספורטה פן חן, רוי"ח

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 18/2026 מיום 15.7.2026

- 9.5. מציע מס' 5-בן דוד שלוי קופ ושות'
- 9.6. מציע מס' 6-זיו האפט ניהול וייעוץ בע"מ
- 9.7. מציע מס' 7-ארנסט יאנג (ישראל) בע"מ.
- 9.8. מציע מס' 8-הוגן, גינזבורג, יודלביץ ושותפיו- רואי חשבון
- 9.9. מציע מס' 9-איתן וינברגר
- מציעים נוספים אליהם פנתה היחידה, בחרו שלא להגיש את ההצעה, לדבריהם, הסיבות שבין היתר התקבלו הן: ניגוד עניינים, תעריפים נמוכים, ועוד מציע נוסף שלא היה ניתן לקבל ממנו את הנימוק לאי הגשת ההצעה.
10. ביום 12.7.2026, לאחר סיום שלב הליך ניקוד איכות ההצעות על פי אמות המידה הקבועות בפרק ג' למסמכי הבקשה לקבלת הצעות, נערכה פתיחה דיגיטלית של ההצעות הכלכליות שהוגשו על ידי המציעים.
11. ניקוד איכות ההצעות, ניקוד הצעות המחיר, לרבות דירוג המציעים על פי הציון המשוקלל של האיכות והמחיר ופירוט המציע אותו מתבקשת הוועדה לאשר כזוכה, מפורטים בהרחבה בנספח א' לפנייה זו.
12. לאור האמור לעיל, מתבקשת הוועדה לאשר את ההתקשרות עם 2 ההצעות הרלוונטיות על פי הפירוט המופיע בטבלאות המצורפות כנספח א' לפנייה זו, וזאת בהתאם להוראות הבקשה כמפורט להלן:
- 12.1. מציע מס' 1 – חן שרייבר
- 12.2. מציע מס' 2 – KPMG סומך חייקין
- 12.3. מציע מס' 3 – בריטמן אלמגור זהר ושות'
- 12.4. מציע מס' 4 – ספורטה פן חן, רו"ח
- 12.5. מציע מס' 5-בן דוד שלוי קופ ושות'
- 12.6. מציע מס' 6-זיו האפט ניהול וייעוץ בע"מ
- 12.7. מציע מס' 7-ארנסט יאנג (ישראל) בע"מ.
- 12.8. מציע מס' 8-הוגן, גינזבורג, יודלביץ ושותפיו- רואי חשבון
- 12.9. מציע מס' 9-איתן וינברגר
13. היקף ההתקשרות שנתי מוערך – כ-400,000 ש"ח בשנה, לא כולל מע"מ.
14. היקף השעות ותמהיל השעות של כל אחד מהפרויקטים אשר יצאו לפועל מכוח התקשרות זאת ייקבע על ידי העירייה בהתאם לשיקול דעתה המקצועי והבלעדי. העירייה תוציא מעת לעת הזמנות עבודה לפרויקט מסוים וזאת בהתאם לשיקולים מקצועיים, תחומי התמחות של המציעים הזוכים, זמינות, עומסי עבודה, שיקולי תקציב וכל שיקול ענייני כפי שתמצא לנכון. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, העירייה תהא רשאית, בהתאם לשיקול דעתה, לבצע, לגבי פרויקטים מסוימים, תיחור בין המציעים הזוכים, בין כולם או חלקם, בין אם על בסיס עלות כוללת לפרויקט ובין אם על בסיס קביעת היקף ותמהיל השעתי הכל כפי שתמצא לנכון בנסיבות העניין.
15. תקופת ההתקשרות על פי החוזה שייחתם בין העירייה לבין הזוכים, הינה תקופה של 3 שנים כאשר לעירייה תהא שמורה הזכות (האופציה) להאריך תקופה זו בשנתיים נוספות, כולן או חלק מהן בכל פעם, הכל בכפוף לתנאי החוזה ונספחיו. מבוקש כי תקופת ההתקשרות תחל ביום 2.8.2026.
16. עוד מתבקשת הוועדה לאשר כי ההתקשרות פטורה ממכרז בהתאם לתקנה 3(8) לתקנות העיריות (מכרזים). חו"ד מאת השירות המשפטי המאשרת כי ההתקשרות פטורה ממכרז לפי תקנה 3(8) לתקנות העיריות

17. סעיפי תקציב ושריונים : מתקציבי הפרויקטים השונים, מדובר בהסכם מסגרת.

נספח א' לפנייה – ניקוד איכות ההצעות, מחיר ההצעות וציונים משוקללים

א. ניקוד איכות ההצעות (80%)

להלן ניקוד האיכות של ההצעות העומדות בתנאי הסף בהתאם לאמות המידה המפורטות בסעיף 3.2 לפרק ג' לבקשה :

מס' ,	אמת מידה	אופן ניקוד אמת מידה	מש קל	מצ' ע' מס' 1	מצ' ע' מס' 2	מצ' ע' מס' 3	מצ' ע' מס' 4	מצ' ע' מס' 5	מצ' ע' מס' 6	מצ' ע' מס' 7	מצ' ע' מס' 8	מצ' ע' מס' 9
סעי' ף 3.2 א'	ניסיון המציע בתחומי העיסוק הרלוונטיים : כמות התחומים בהם המציע הינו בעל ניסיון של חמש שנים לפחות מתוך עשר השנים האחרונות שקדמו למועד הגשת ההצעות, מבין התחומים הבאים : 1. ניסיון בביצוע בדיקת בקורת פנימיות של תהליכים פיננסיים. 2. ליווי של החלפת מערכות פיננסיות ו/או לוגיסטיות ובחינת נאותות החישובים במערכות. 3. ביצוע עבודות כלכליות. 4. בחינת בקורות פנימיות על תהליכי הכנסות וגבייה. 5. ייעוץ בתחום ניהול סיכונים. 6. ייעוץ בתחומי מיסוי.	עבור ניסיון של חמש (5) שנים באחד מן התחומים המפורטים לעיל יקבל המציע 4 נקודות. מציע אשר יציג ניסיון של חמש (5) שנים לפחות באחד מן התחומים המפורטים לעיל עבור רשויות מקומיות ו/או תאגידים עירוניים ו/או משרדים ממשלתיים ו/או חברות ממשלתיות, יקבל 3 נקודות נוספות.	40%	40	39	40	25	35	35	39	36	22
סעי' ף 3.2 ב'	<u>שביעות רצון לקוחות</u> בדיקת שביעות רצון לקוחות להם סיפק המציע במהלך 10 השנים האחרונות שקדמו למועד האחרון להגשת ההצעות, שירותים באחד מהתחומים המפורטים בסעיף א' לעיל. שביעות הרצון תיבדק בין היתר, בהתייחס לקריטריונים הבאים : שיטת עבודה, עמידה בלוחות זמנים, איכות העבודה, עמידה ביעדים ושירותיות (שביעות רצון כללית). העירייה תסתמך על רשימת הגופים שהציג המציע עבור בחינת אמת	נציג העירייה יפנה, בהתאם לשיקול דעתו, לשניים מאנשי קשר המפורטים בתצהיר לבחינת ניסיון המציע, נספח ד' לבקשה זו (המצורף למסמכי הבקשה במערכת הגשת ההצעות / להודעת הדוא"ל, בשאלון זהה	20%	17	17.6	18.6	20	20	14	18.6	20	16

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 18/2026 מיום 15.7.2026

										ומובנה שייבנה על בסיס הקריטריונים המפורטים לעיל ועל בסיס שוויוני . אופן הניקוד לסעיף זה : הציון הסופי יקבע לפי חישוב ממוצע של סכימת הציונים שניתנו ע"י שני אנשי הקשר, כאשר ניקוד המקסימלי לשאלון אחד יעמוד על 10 נקודות. מובהר, כי ככל שלמציע ניסיון בביצוע השירותים עבור עיריית תל אביב-יפו ו/או תאגידה העירוניים, אחד ממדרגי שביעות הרצון יהא הגורם המקצועי הרלוונטי בעירייה ו/או בתאגיד העירוני. למען הסר ספק, ככל שמיצג המציע לצורך בחינת אמת מידה זו, רק גוף אחד, ינוקד גוף זה בלבד וזאת עד לניקוד מקסימלי של עד 10 נקודות.	המידה הקבועה בסעיף א' לעיל.							
סעיף 3.2 ג.	ריאיון עם המציע במסגרת הריאיון ייבחנו, בין היתר, הפרמטרים הבאים : זמינות, התרשמות מקצועית תוך התאמה לצרכי העירייה, מתודולוגיות עבודה נהוגות, ניסיון בפרויקטים דומים (כולל הצגת עבודה של דוגמא מבין התחומים המפורטים בסעיף א' לעיל), התאמה של יכולות הצוות, התרשמות כללית וכיו"ב. מובהר, כי הריאיון יתקיים בנוכחות של שותף במשרד מטעם המציע ושל עובד נוסף מטעמו המיועד לספק את השירותים מושא בקשה זו.	עד 40 נקודות מקסימום בגין אמת מידה זו (בהתאם לשאלון מובנה ואחיד על בסיס הפרמטרים הנ"ל).	40%	36.5	36.5	34.5	36.5	39	34.5	40	37.5	33						
סה"כ									100%	93.5	93.1	93.1	81.5	94	83.5	97.6	93.5	71

ניקוד הצעות המחיר (20%)

ב.

להלן פירוט הצעות המחיר שנבדקו בשלב השני וציון המחיר המשוקלל:

<u>פרטי המציע</u>	התחרות הייתה על אחוז ההנחה האחיד שהוצע על ידי המציע על התעריפים המפורטים להלן:	<u>ציון מחיר</u>	<u>ציון מחיר משוקלל (20%)</u>
	✓ תעריף לשעת מתמחה - 180 ש"ח, לא כולל מע"מ. ✓ תעריף לשעת מנהל - 300 ש"ח לשעה, לא כולל מע"מ. ✓ תעריף לשעת שותף - 500 ש"ח לשעה, לא כולל מע"מ. במסמכי הבקשה לקבלת הצעות נקבע כי אחוז ההנחה המקסימלי שיוצע על ידי המציע יעמוד על 10% (להלן: "אחוז ההנחה המקסימלי"). עוד הובהר, שככל שתוגש הצעה הכוללת אחוז הנחה גבוה מאחוז ההנחה המקסימלי, תהיה רשאית העירייה לראות בה כאילו הוגשה באחוז ההנחה המקסימלי כהגדרתו לעיל.		
מציע מס' 1 – ח.ש.	10%	100	20
מציע מס' 2 – ס.ח.	10%	100	20
מציע מס' 3 – ב.א.	7%	96.8	19.4
מציע מס' 4 – ס.פ.	10%	100	20
מציע מס' 5 – ב.ד.ש.	10%	100	20
מציע מס' 6 – ז.ה.	10%	100	20
מציע מס' 7 – א.י.	5%	94.7	18.9
מציע מס' 8 – ה.ג.	10%	100	20
מציע מס' 9 – א.ו.	5%	94.7	18.9

ג. דירוג מציעים וציונים משוקללים

להלן פירוט הציונים המשוקללים (80% איכות ו- 20% מחיר) וזאת על פי סדר דירוג ההצעות :

<u>פרטי המציע</u>	<u>ציון סופי משוקלל</u>
מציע מס' 7 – א.י.	97.0
מציע מס' 5 – <u>ב.ד.ש</u>	95.2
מציע מס' 1 – ח.ש.	94.8
מציע מס' 8 – ה.ג.	94.8
מציע מס' 2 – ס.ח.	94.5
מציע מס' 3 – ב.א.	93.8
מציע מס' 6 – ז.ה.	86.8
מציע מס' 4 – ס.פ.	85.2
מציע מס' 9 – א.ו.	75.7

נספח ב' לפניה – חוו"ד מאת השירות המשפטי

לכבוד

היועץ המשפטי לעירייה

הנדון: בקשה לפטור ממכרז לפי תקנה 3(8)

7. פרטי היחידה

שם החטיבה/מנהל	שם האגף	שם המחלקה/יחידה
מינהל כספים	אגף פיתוח משאבים וטכנולוגיה	מחלקת פרויקטי פיתוח

8. פרטי ההתקשרות המבוקשת

נושא ההתקשרות
ביצוע עבודות כלכליות, בקורות פנימיות בתהליכים ממוחשבים, ייעוץ וליווי תהליכים פיננסיים הכלל כמפורט במסמכי הבקשה לקבלת הצעות.
תיאור מהות ההתקשרות
השירותים יכללו, בין היתר, את הרכיבים הבאים: 1. ליווי פרויקט החלפת/שדרוג מערכת ERP - מיפוי תהליכים פיננסיים ולוגיסטיים, התאמת אפיונים פונקציונליים והטמעה. - סיוע בבקורות איכות לאורך שלבי הפרויקט, ביצוע בדיקות תקינות, בדיקות התאמות והסבת נתונים. - הכנת/עדכון תכנית-על, דו"חות סטטוס מחזוריים וניהול אבני דרך. - תיעוד ממצאים, המלצות לתיקונים ולשיפור תהליכים. 2. בקורות פנימיות וניהול סיכונים - עריכת סקרי סיכונים, בניית תכניות לניהול סיכונים ויישום בקורות. - בחינת בקורות אוטומטיות במערכות מידע, לרבות בדיקות הרשאות והפרדת תפקידים. - המלצות לחיזוק מנגנוני הבקרה והאבטחה התפעולית. 3. ייעוץ פיננסי / חשבונאי / כלכלי שוטף - ניתוחים כלכליים, תמחור פרויקטים, ייעוץ חשבות, דיווחים כספיים, תשלומים, השקעות ותזרים. - בקורות הכנסות וגבייה - ייעוץ מיסוי (מע"מ, מקרקעין, בעלי עניין) - הכנת חוות דעת וייצוג מול רשויות לפי צורך. - הכנת חוות דעת מומחה ו/או התייצבות בבית משפט ככל שתידרש. 4. מסגרת ביצוע ושיטת עבודה - מתן שירות לפי הזמנות, באמצעות צוות מקצועי ייעודי ובראשות שותף מוביל.

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 18/2026 מיום 15.7.2026

• תיאום ממשקי עבודה בין אגפים, רציפות שירות, גיבוי והחלפת אנשי צוות בעת הצורך. • דיווח שוטף, תיעוד ושקיפות בהתאם לדרישות מנהל הפרויקט בעירייה. הערה משלימה: בהתאם למסמכי הבקשה, העירייה רשאית לבחור עד 10 זוכים בהליך התחרותי, לפי שקלול של 80% איכות ו-20% מחיר.	
תקופת ההתקשרות	היקף כספי מוערך (שנתי)
תקופה של 3 שנים כאשר לעירייה שמורה הזכות להאריך תקופה זו בשנתיים נוספות, או חלק מהן כל פעם.	כ-400,000 ש"ח

9. פרמטרים לקבלת פטור לפי תקנה 3(8)

מהי ייחודיות השירותים המבוקשים, שבגינם מבוקש להתקשר בפטור ממכרז לפי תקנה 3(8), לביצוע עבודה מקצועית הדורשת ידע ומומחיות מיוחדים, או יחסי אומן מיוחדים? יש לפרט ולנמק
השירות הנדרש מחייב ניסיון רב, ידע ומומחיות מיוחדת בתחומים הבאים: • ליווי פרויקטי ERP מורכבים ברשויות מקומיות ובמערכות פיננסיות-לוגיסטיות רחבות היקף. • בקורות פנימיות, בדיקות לוגיות ופיננסיות, ניהול סיכונים ומנגנוני בקרה ממוחשבים. • ניסיון והבנה מעמיקה בהוראות החוק והרגולציה החלות על עיריות ורשויות מקומיות. • מומחיות במערכות גבייה, תקציבים, חשבות, מיסוי, דיווח כספי והיבטים משפטיים נלווים. • עבודת עומק עם מידע פיננסי רגיש וחשיפה למשתמשי ליבה - המחייבת רמת אומן גבוהה. • יכולות ייעוץ רוחביות הכוללות עבודה מול ממשקי עבודה מרובים בעירייה, לרבות גורמי ניהול בכירים. כמו כן, שירותי הייעוץ מחייבים ידע, ניסיון והבנה מעמיקה בהוראות בחוקים ו/או רגולציה החלים על רשויות מקומיות כמפורט בהרחבה במסמכי הבקשה לקבלת הצעות. למותר לציין כי מדובר במשרת אומן, מאחר שהיועץ יפעל מטעם אגף פיתוח משאבים וטכנולוגיה לצורך ביצוע השירותים יידרש לעבודה מול ממשקי עבודה מרובים בעירייה, תוך השתתפות בישיבות עירוניות, שיקולים מקצועיים ועוד. בנוסף, היועץ יהיה חשוף למידע עירוני, ולעיתים גם למידע רגיש, כגון: ○ נתוני תקציב, הכנסות, ביצוע ותזרימים, ○ נתוני גבייה ותיקי חייבים, ○ נתוני ספקים, חוזים והתקשרויות, ○ מסמכי בדיקות, ביקורת פנימית וממצאי סיכונים, ○ נתוני הרשאות משתמשים במערכות פיננסיות, ○ מסמכי תעודף ונימוקים מקצועיים המשמשים את הנהלת העירייה בקבלת החלטות. לכן, נוכח הצורך במומחיות מקצועית ייחודית, ניסיון משמעותי במערכות ERP ובשירותים פיננסיים-עירוניים, הכרות עם הרגולציה הייעודית לרשויות מקומיות, וכן נוכח רף הסודיות והאומן הגבוה הנדרש - מדובר בעבודה מקצועית הדורשת ידע ומומחיות מיוחדים, וכן יחסי אומן מיוחדים, בהתאם לתקנה 3(8).

10. חוות דעת היועץ המשפטי

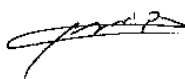
בחנתי את ההתקשרות המבוקשת, את תנאיה ואת הנתונים וההסברים שנמסרו ע"י אגף פיתוח משאבים וטכנולוגיה במינהל הכספים, שמהם עולה כי מדובר בהתקשרות עם ר"ח מומחה למתן שירותי ייעוץ כלכלי, עריכת בקורות פנימיות בתהליכים ממוחשבים וייעוץ וליווי תהליכים פיננסיים עבור העירייה. במסגרת מתן השירותים, עתיד היועץ ללוות את פרויקט השדרוג והחלפת מערכת ERP (מערכת פיננסית-לוגיסטית) ובפרט לסייע בהליכי מיפוי תהליכים פיננסיים ולוגיסטיים, התאמת אפיונים פונקציונליים, הטמעה, עריכת בקרת איכות לאורך שלבי הפרויקט, הכנת עדכון ותכנית-על והפקת דו"חות סטטוס מחזוריים ביחס להתקדמות הפרויקט; בנוסף, היועץ עתיד גם ליתן שירותי בקרה פנימית וניהול סיכונים, לרבות עריכת סקרי ניהול סיכונים, בניית תכניות לניהולם, תיעוד ממצאים ומתן המלצות לשיפור; היועץ אף עתיד ליתן שירותי ייעוץ פיננסי, חשבונאי וכלכלי שוטף – ובפרט עריכת ניתוחים כלכליים ותמחור פרויקטים, בקרת הכנסות וגבייה, דיווח כספי, הכנת חוות דעת וייצוג העירייה מול רשויות, הכנת חוות דעת מומחה או התייצבות בבתי משפט במסגרת הליכים משפטיים.

כן נבחנו נימוקי האגף בעניין הידע והמומחיות המקצועיים המיוחדים הנדרשים מהיועץ לשם מתן השירותים מומחיות במספר תחומים מורכבים – ליווי שדרוג מערכת ERP והחלפתה וניסיון בעבודה עם מערכות פיננסיות-לוגיסטיות רחבות היקף, ניסיון בעריכת בקורות פנימיות, ניהול סיכונים ומנגנוני בקרה ממוחשבים, הבנה מעמיקה בהוראות חוק ורגולציה ביחס לרשויות מקומיות, מומחיות במערכות גבייה, תקציבים, חשבות, מיסוי, דיווחים כספיים ועוד.

זאת ועוד, בהתאם למפורט לעיל, עולה כי השירותים הנדרשים מצריכים יחסי אמן מיוחדים, שכן היועץ יידרש ליתן שירותי ייעוץ חשבונאיים רוחביים, ולשם כך יקיים ממשק עבודה עם גורמים רבים בעירייה, לרבות גורמים בכירים ואף יטול חלק בדיונים פנימיים ובישיבות בתוך העירייה. כמו כן, היועץ יפעל עבור העירייה ובשמה מול הרשויות ובמסגרת הליכים משפטיים. יתרה מזאת, היועץ עתיד להיחשף, במסגרת מתן השירותים, למידע עירוני רגיש, ובפרט – נתונים תקציביים, נתוני גבייה ותיקי חייבים, נתונים אודות ספקים, התקשרויות וחוזים עירוניים, מסמכי ביקורת פנימיים וממצאי ביקורות לניהול סיכונים, נתוני הרשאות משתמשים במערכות פיננסיות של העירייה, היחשפות למסמכים ומידע העומד בפני העירייה לשם קבלת החלטות בתחומים הרלוונטיים ועוד.

לאור המקובץ לעיל, ובשים לב לשילוב הנתונים שנמסרו אודות פרטי ההתקשרות ומאפייניה, לאור ייחודיות השירותים הנדרשים במסגרתה, לאור אופיים וטיבם של שירותים אלה ולאור הנתונים, שאליהם ייחשף נותן השירותים במסגרת מתן שירותיו מול מגוון היחידות הרלוונטיות בעירייה - אני סבור כי מדובר בהתקשרות לביצוע עבודה מקצועית, המצריכה ידע ומומחיות מיוחדים, כמו גם היכרות וניסיון ספציפי עם התחומים שבמסגרתם ניתנים השירותים, ובנוסף דורשת יחסי אמן מיוחדים - ואשר לאור טיבה ומהותה היא אינה עבודה מקצועית שגרתית. משכך, תקנה 3(8) לתקנות העיריות (מכרזים), תשמ"ח-1987, חלה על ההתקשרות המבוקשת.

בברכה,
שמעון דיאוגטמן, עו"ד
עוזר ראשי ליועמ"ש



דיון

1. גב' מישאילי מציגה את הפנייה ומציינת כי העירייה הקימה בחודש נובמבר שנת 2018 מאגר רואי חשבון העירוני אשר מונה כיום למעלה מ- 50 רואי חשבון.
2. בעקבו המאגר פנה האגף לפיתוח משאבים וטכנולוגיה, באמצעות מערכת לניהול הליכים תחרותיים (להלן: "המערכת"), ל-14 מציעים הרשומים במאגר בבקשה לקבלת הצעות לביצוע עבודות כלכליות, בקורות פנימיות, ייעוץ וליווי תהליכים פיננסיים.
3. התקבלו 9 הצעות שנבדקו לפי אמות המידה שנקבעו בבקשה לקבלת הצעות. מבדיקה מול יתר המציעים נמצא כי הסיבה שבגינה לא הוגשה על ידם הצעה היא ניגוד עניינים, תעריפים נמוכים מדי ועוד מציע נוסף שלא היה ניתן לקבל את הנימוק לאי הגשת ההצעה.
4. ניקוד האיכות והמחיר וכן הניקוד המשוקלל שקיבלו המציעים הינם כמפורט בנספח א' לפנייה, והוועדה מאשרת את ניקוד האיכות, ניקוד המחיר והניקוד המשוקלל שהומלצו בפנייה, ואשר ניתן בהתאם לאמות המידה שנקבעו בבקשה ונבדקו ע"י האגף.
5. הוועדה מאשרת את ניקוד האיכות, ניקוד המחיר והניקוד המשוקלל שהומלצו בפנייה, ואשר ניתנו בהתאם לאמות המידה שנקבעו בבקשה ונבדקו ע"י האגף.
6. הוועדה דנה בבקשה לאחר שהיועץ המשפטי בחן ומצא, כי תקנה 3(8) לתקנות העיריות (מכרזים), תשמ"ח – 1987 חלה על ההתקשרות, וזאת נוכח הסברי האגף בדבר הידע והמומחיות המיוחדים הנדרשים למתן שירותים בתחום, ולאור יחסי האמון הכרוכים במסגרתה, בין היתר, לאור המידע אליו ייחשף נותן השירותים.
7. הוועדה הביאה בחשבון את הסברי האגף, כי מדובר בתפקיד ייחודי הדורש יחסי אמון מיוחדים ומומחיות בתחום הפיתוח ומתן ייעוץ במסגרתו, כחלק מהתהליכים העירוניים הנדרשים בתחום זה, וכן הביאה בחשבון כי מדובר במשרה הדורשת יחסי אמון מיוחדים, באופן שהתקשרות במכרז אינה הדרך המיטבית לבחירת נותן שירותי ייעוץ בתחום מושא ההתקשרות.
8. 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, לאור היותה לא שגרתית, לאור התוצרים המבוקשים מכוחה, וכן לאור היותה מצריכה יחסי אמון מיוחדים בשל ממשקי העבודה מול גורמי העירייה הרלוונטיים והנתונים שהזוכה ייחשף אליהם במסגרתה.
9. הוועדה מאשרת את ההתקשרות עם תשעת המציעים המפורטים להלן: חן שרייבר ; KPMG סומך חייקין ; בריטמן אלמגור זהר ושות' ; ספורטה פן חן, ר"ח ; בן דוד שלוי קופ ושות' ; זיו האפט ניהול וייעוץ בע"מ ; ארנסט יאנג (ישראל) בע"מ ; הוגו, גינזבורג, יודלביץ ושותפיו- רואי חשבון ; איתן וינברג, וזאת בהתאם לפירוט המופיע בפנייה.

החלטה

מס' החלטה	שם היחידה	החלטה	שם הספק	תקופת התקשרות	סכום בש"ח (לא כולל מע"מ)
22/26	האגף לפיתוח משאבים וטכנולוגיה	מאשרים התקשרות לביצוע עבודות כלכליות, בקורות פנימיות, ייעוץ וליווי תהליכים פיננסיים	חן שרייבר KPMG סומך חייקין בריטמן אלמגור זהר ושות' ספורטה פן חן, ר"ח בן דוד שלוי קופ ושות' זיו האפט ניהול וייעוץ בע"מ ארנסט יאנג (ישראל) בע"מ	3 שנים מיום 2.8.2026 עם אופציה לעירייה להארכה בשנתיים נוספות	400,000 ₪ לשנה

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 18/2026 מיום 15.7.2026

מס' החלטה	שם היחידה	החלטה	שם הספק	תקופת התקשרות	סכום בש"ח (לא כולל מע"מ)
			הוגו, גינזבורג, יודלביץ ושותפיו- רואי חשבון איתן וינברג		

וכמפורט לעיל.


מנכ"ל העירייה,
מנחם לייבה,
11.8.26
תאריך

רו"ת דורי, רו"ח
מנהלת אגף החשבונות

רו"ת דורי,
מנהלת אגף חשבונות
9.8.26
תאריך


עו"ד עוזי סלמן,
היועמ"ש לעירייה
11.8.26
תאריך


רבקה מישאילי,
מנהלת תחום בכירה מכרזים
והתקשרויות
05/08/2026
תאריך