

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 19/2026 מיום 29.7.2026

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

נוכחים ה"ה: רו"ח רוית דורי, רו"ח ליטל פחטר, עו"ד ירון מאיר; גליה פטוחוב; נועה מויאל; רון מזרחי; גלית אברהם; מיי לוביץ; טל בן אברהם; ספיר אלפסי; יערית מרקוס לוי; אבי נתיב; רוית עטיה; אלי לוי; רונית וסרמן; שני בכר וייס; שרון יעקב; אסף לגשטיין; חגית נעלי יוסף; מיכאלה יחבס; אבי פרשה; נטע גל; דוד דאוד; שירן רזנאי

מזכיר הוועדה: משה בן דוד, מנהל מח' מכרזים והתקשרויות.

מרכז הוועדה: רועי אריה

<u>מס' פנייה</u>	<u>מס' החלטה</u>	<u>היחידה</u>	<u>נושא</u>	<u>מהות ההחלטה</u>
1. פנייה 1	23/26	מינהל הנדסה	שירותי ניהול והקמת מרכז CUPA-center for Urban Planning and Action מרכז לחקר, חדשנות ויישום בתחום התכנון העירוני	אישור לפטור ממכרז לפי תקנה 3(8), תנאי סף ואמות המידה
2. פנייה 2	24/26	אגף נכסי העירייה	העסקת נש"מ באגף נכסי העירייה – שמאי מקרקעין לקידום וביצוע הפקעות ופינויים	אישור לפטור ממכרז לפי תקנה 3(8), תנאי סף ואמות המידה

שירותי ניהול והקמת מרכז CUPA – CENTER FOR URBAN PLANNING AND ACTION מרכז לחקר, חדשנות ויישום בתחום התכנון העירוני

להלן פניית היחידה:

הנדון: בקשה לפטור ממכרז לפי תקנה 3(8)

1. פרטי היחידה

שם החטיבה/מנהל	שם האגף	שם המחלקה/יחידה
מינהל הנדסה	תכנון אסטרטגי	תכנון אסטרטגי

2. פרטי ההתקשרות המבוקשת

נושא ההתקשרות
שירותי ניהול והקמת מרכז CUPA – Center for Urban Planning and Action מרכז לחקר, חדשנות ויישום בתחום התכנון העירוני.
תיאור מהות ההתקשרות
עיריית תל אביב-יפו ואוניברסיטת תל אביב מקדמות את הקמתו של מרכז CUPA – מרכז לחקר, חדשנות ויישום בתחום התכנון העירוני. המרכז נועד לשמש פלטפורמה לחיבור בין מחקר אקדמי, מדיניות ציבורית ויישום עירוני, תוך פיתוח ידע, כלים ומתודולוגיות להתמודדות עם אתגרי הערים במאה ה-21. הקמת המרכז מחייבת תהליך רב-שלבי הכולל גיבוש תשתית אסטרטגית, ארגונית ותפעולית, פיתוח מודל פעילות ושותפויות, בניית מודל תקציבי, הקמת תשתית פיזית וניהול שלב ההתנעה וההשקה. לצורך כך נדרשים שירותי ניהול והקמה ייעודיים אשר יכללו: 1. ניהול אסטרטגי ותיקוף הקונספט ומסמך היסוד של המרכז. 2. פיתוח מודל הפעילות, המבנה הארגוני ותשתית השותפויות. 3. בניית תכנית עבודה רב-שנתית, מודל תקציבי ומדדי הצלחה. 4. ניהול וליווי ההקמה הפיזית והתפעולית של המרכז. 5. הובלת תהליך ההתנעה, ההשקה והעברת הניהול לצוות הקבוע. השירותים יכללו בין היתר: א. ניהול אסטרטגי ותיקוף קונספט • תיקוף ועדכון מסמך היסוד. • גיבוש חזון, מטרות ותחומי פעילות. • מיפוי מודלים ומרכזים דומים בארץ ובעולם. • גיבוש המלצות ליישום מודל הפעילות. ב. פיתוח מודל הפעלה ושותפויות • גיבוש מבנה ארגוני וניהולי. • מיפוי וגיוס שותפים אסטרטגיים. • בניית מנגנוני עבודה בין אקדמיה, רשויות, ממשלה וגורמים מקצועיים. • ליווי ועדת ההיגוי ותהליכי קבלת החלטות. ג. בניית תשתית ארגונית ותקציבית • בניית תכנית עבודה רב-שנתית. • גיבוש מודל תקציבי. • הגדרת מדדי הצלחה (KPIs). • גיבוש אסטרטגיה שיווקית ותקשורתית. ד. ניהול הקמה פיזית ותפעולית • גיבוש פרוגרמה למרחב.

• תיאום ממשקים מול העירייה והאוניברסיטה. • ליווי הקמת תשתיות וציוד. • גיבוש והכשרת גרעין הצוות הראשוני. ה. התנעה והשקה • בניית תכנית השקה. • ליווי פילוטרים ופרויקטים ראשוניים. • העברת ניהול מסודרת לצוות הקבוע.	
תקופת ההתקשרות	היקף כספי מוערך
12 חודשים או עד לסיום הפרויקט, המאוחר מביניהם.	250,000 ₪ + מע"מ + 200 שעות אופציונליות, ובכפוף לקיום תקציב

3. פרמטרים לקבלת פטור לפי תקנה 3(8)

מהי ייחודיות ההתקשרות בגינה מבוקש להתקשר בפטור ממכרז לפי תקנה 3(8), לביצוע עבודה מקצועית הדורשת ידע ומומחיות מיוחדים או יחסי אמון מיוחדים? יש לפרט ולנמק עבודתו של נותן השירותים כמפורט לעיל, מחייבת ידע, ניסיון ומומחיות ייחודית בהקמה וניהול של מיזמים מורכבים ורב-שותפים, החל משלב גיבוש האסטרטגיה והקונספט ועד הקמה בפועל והתנעת הפעילות. על נותן השירותים להיות בעל ניסיון בעבודה מול רשויות מקומיות, משרדי ממשלה, מוסדות אקדמיים, ארגונים ציבוריים וגורמים מהמגזר העסקי ובעל ניסיון בגיבוש תכניות אסטרטגיות, פיתוח מודלי פעולה, בניית שותפויות וגיוס משאבים. לנוכח מורכבות השירותים, על נותן השירותים להיות בעל ניסיון בניהול ממשקים מרובים ובעלי עניין שונים, לרבות ועדת היגוי, הנהלות בכירות, גופים ציבוריים וכיו"ב. השירות מחייב מקצועיות ומומחיות ייחודית בהובלת תהליכי שינוי והקמה הכוללים תכנון, תקצוב, בקרה, מדידה ויישום, יכולת לחבר בין עולמות התכנון העירוני, המדיניות הציבורית, האקדמיה והעשייה היישומית. זאת ועוד. נדרש כי נותן השירותים יהיה בעל היכרות עם תהליכי פיתוח ארגוני, בניית תכניות עבודה והקמת תשתיות ניהוליות ותפעוליות וכן נדרש מנותן השירותים שיהיה בעל יכולת לייצר רציפות ניהולית בין שלב התכנון וההקמה לבין שלב ההפעלה הראשוני של המרכז. לצד המומחיות הנדרשת, ההתקשרות מחייבת גם יחסי אמון מיוחדים, שכן נותן השירותים יידרש לעבוד ולסנכרן בין גורמים עירוניים שונים השותפים בפרויקט לבין גורמים חיצוניים, לרבות מוסדות אקדמיים, גופי מחקר, שותפים אסטרטגיים ויועצים מקצועיים, והכל תוך יצירת מנגנוני עבודה משותפים, ניהול ממשקים מורכבים והובלת תהליכי קבלת החלטות.
--

4. חוות דעת היועץ המשפטי

בחנתי את פרטי ותנאי ההתקשרות המבוקשת כפי שנמסרו ע"י אגף תכנון אסטרטגי, לפיהם מדובר בהתקשרות למתן שירותי ניהול והקמת מרכז CUPA – Center for Urban Planning and Action מרכז לחקר, חדשנות ויישום בתחום התכנון העירוני. השירותים כוללים, בין היתר ניהול אסטרטגי של המרכז ותיקוף הקונספט ומסמך היסוד של המרכז; פיתוח מודל הפעילות, המבנה הארגוני ותשתית השותפויות; בניית תכנית עבודה רב-שנתית, מודל תקציבי ומדדי הצלחה; ניהול וליווי ההקמה הפיזית והתפעולית של המרכז; הובלת תהליך ההתנעה, ההשקה והעברת הניהול לצוות הקבוע וכיו"ב.

כמו כן, בחנתי את הסברי האגף, לפיהם השירותים המבוקשים מחייבים מקצועיות, ידע מיוחד ומומחיות מיוחדת ייחודית בהקמה וניהול של מיזמים מורכבים ורב-שותפים, החל משלב גיבוש האסטרטגיה והקונספט ועד הקמה בפועל והתנעת פעילות. בנוסף, השירותים מחייבים ניסיון בעבודה מול רשויות מקומיות, משרדי ממשלה, מוסדות אקדמיים, ארגונים ציבוריים וגורמים מהמגזר העסקי, וניסיון בגיבוש תכניות אסטרטגיות, פיתוח מודלי פעולה, בניית שותפויות וגיוס משאבים.

הבאתי בחשבון גם את הסברי האגף כי מדובר בהתקשרות המצריכה יחסי אמון מיוחדים ויחסי עבודה טובים, שכן נותן השירותים יידרש לממשקי עבודה מרובים הן עם גורמים עירוניים שונים בעירייה והן מול גורמים חיצוניים לרבות מוסדות אקדמיים, גופי מחקר, שותפים אסטרטגיים ויועצים מקצועיים, והכל תוך יצירת מנגנוני עבודה משותפים, ניהול ממשקים מורכבים והובלת תהליכי קבלת החלטות.

לאור כל האמור לעיל, לאור פרטי ההתקשרות ומאפייניה, הידע והמומחיות המיוחדים הנדרשים במסגרת התפקיד, ממשקי העבודה המרובים ויחסי העבודה המתחייבים, החשיפה למידע רגיש ויחסי האמון המיוחדים המתחייבים, אני סבורה, כי מדובר בהתקשרות לביצוע עבודה מקצועית, אשר לאור טיבה ומהותה היא אינה עבודה מקצועית שגרתית, ומשכך תקנה 3(8) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח-1987, חלה על ההתקשרות המבוקשת.

בברכה,

ליאור וינמן, עו"ד

עוזרת ראשית ליועמ"ש – תחום מסחרי

5. תנאי סף

על המציע לעמוד בתנאים המפורטים להלן במועד הגשת ההצעות :

- 5.1 **זהות המציע** - המציע הוא אזרח ישראלי או תאגיד המאוגד כדין בישראל, בעל אישור לפי סעיף 2 לחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976.
- 5.2 **ניסיון בתחום המבוקש** - למציע ניסיון בניהול פרויקט אחד הכולל הקמת תשתית ארגונית ותפעולית, החל משלב גיבוש האסטרטגיה והפרוגרמה ועד לשלב ההקמה הפיזית והתנעת הפעילות, בפרויקט שבוצע בין השנים 2016 ועד היום.
- 5.3 **השכלה** – המציע יהיה בעל תואר ראשון לפחות של מוסד אקדמי מוכר על ידי המל"ג במדיניות ציבורית, ו/או מנהל עסקים ו/או ניהול ותקשורת.
- 5.4 **ציון איכות מינימלי** - עמידה בציון איכות מינימלי של 60 נקודות לפחות.

6. אמות מידה לבחירת ההצעה הזוכה - 80% איכות – 20% מחיר

- 6.1 ציון האיכות יהווה 80% מהציון הכולל ויינתנו עבורו עד 80 נקודות (עמידה בציון איכות מינימלי של 60 נקודות, לפי אמות המידה המפורטות להלן).
- 6.2 יובהר כי פרויקט שיוצג על ידי המציע לצורך הוכחת עמידתו בתנאי הסף הקבוע בסעיף 5.2 לעיל, יוכל להילקח בחשבון גם במסגרת ניקוד אמות המידה.
- 6.3 יובהר כי לצורך הוכחת עמידה באמות המידה השונות, רשאי המציע להציג את אותו הפרויקט ביותר מאמת מידה אחת, ובלבד שהפרויקט עומד בדרישות שנקבעו לכל אחת מאמות המידה הרלוונטיות.
- 6.4 ציון האיכות הכולל יתקבל כסכום הנקודות שתקבל ההצעה ברכיבים המפורטים בטבלה להלן :

אופן הניקוד	מספר הנקודות	אמות מידה לקביעת ציון האיכות
ע"פ כמות פרויקטים רלוונטיים (יש להציג רשימה) - פרויקט 1 – 0 נק' 2 פרויקטים – 5 נק' 3 פרויקטים – 15 נק' 4 פרויקטים ומעלה – 20 נק'	20	ניסיון בניהול והקמת מיזמים של פרויקט מורכב מול ארגון לרבות עבודה מול ארגון ציבורי (חברה ציבורית ו/או תאגיד ממשלתי וכיו"ב), חברה פרטיות, מוסד אקדמי ועמותה פרויקט מורכב ייחשב פרויקט אשר כלל לפחות 3 מהמאפיינים הבאים: ניהול תקציב ותכנית עבודה; הובלת תהליך אסטרטגי או ארגוני; ניהול ועדת היגוי או הנהלה בכירה; הקמת פעילות, יחידה או מיזם חדש; ניהול ממשקים מרובים ובעלי עניין שונים.
ע"פ כמות פרויקטים רלוונטיים (יש להציג רשימה) - פרויקט 1 – 0 נק' 2 פרויקטים – 5 נק' 3 פרויקטים – 10 נק' 4 פרויקטים ומעלה – 15 נק' - ככל שלמציע יש ניסיון בפרויקט משולב תינתן תוספת של 5 נק' (יוער כי גם אם ישנם מס' פרויקטים משולבים תינתן רק פעם אחת).	20	ניסיון בניהול פרויקט/ הכולל עבודה מול שני ארגונים ציבוריים או יותר לרבות רשויות מקומיות, משרדי ממשלה, מוסדות אקדמיים ייתן ניקוד נוסף למציע בעל ניסיון כאמור באמת מידה זו, בניהול פרויקט מול שני ארגונים שונים אשר כלל עבודה משולבת בין מגזרים שונים (ציבורי ועסקי ו/או ציבורי ואקדמי ו/או ציבורי וחברתי ו/או עסקי ואקדמי ו/או עסקי וחברתי) (להלן: "פרויקט משולב").
ע"פ כמות פרויקטים רלוונטיים (יש להציג רשימה) - פרויקט 1 – 0 נק' 2 פרויקטים – 12 נק' 3 פרויקטים – 22 נק' 4 פרויקטים ומעלה – 30 נק'	30	ניסיון בהובלת תהליך אסטרטגי בפרויקט/מיזם של בניית שותפות/ שיתופי פעולה מובנים, לאורך זמן, ובמסגרת זאת גיבוש אסטרטגיה, פיתוח מודלי פעולה, גיוס משאבים.
במסגרת הריאיון ייבחנו, בין היתר, פרמטים כגון: הבנת הפרויקט, תפיסה אסטרטגית, יכולת הובלה וניהול, יכולת עבודה מול ממשקים מורכבים, תקשורת בין-אישית, מענה לשאלות מקצועיות, זמינות, התרשמות כללית וכיו"ב.	10	התרשמות מהמציע ריאיון עם המציע, מקצועיותו וניסיונו
	80	סה"כ

7. משקל ציון המחיר

משקל ציון המחיר יהיה בהתאם להצעת המשתתף בטופס הצעת המחיר ויהווה 20% מהציון הכולל.

8. לא נדרשת הקמת התמחות חדשה במאגר בקשר לשירות המפורט בבקשה זו, וזאת לאור שמדובר על התקשרות בודדת, ולא צפויות עוד התקשרויות ממאגר זה.

9. נושאים לאישור הוועדה

- 9.1. אישור תנאי הסף ואמות המידה עבור ההתקשרות לעיל.
- 9.2. אישור הוועדה כי מוצדק וסביר בנסיבות העניין לבצע את ההתקשרות בפטור ממכרז על פי תקנה 3(8) לתקנות העיריות (מכרזים) עבור ההתקשרות לעיל (מצ"ב אישור היועמ"ש לפטור ממכרז).

דיון

1. מר בן דוד מציג 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 את מהות ההתקשרות ומצא כי מדובר בהתקשרות הטעונה ידע, ניסיון ומומחיות מקצועיים מיוחדים, בהתאם להוראות תקנה 3(8) לתקנות, וכי התקנה חלה בעניינה. זאת, לאחר שבחן את הסברי היחידה, שלפיהם ההתקשרות המבוקשת הינה למתן שירותי ניהול והקמה של מרכז CUPA – Center for Urban Planning and Action, מרכז לחקר, חדשנות ויישום בתחום התכנון העירוני. השירותים כוללים, בין היתר, גיבוש והובלה של התפיסה האסטרטגית של המרכז, תיקוף הקונספט ומסמך היסוד, פיתוח מודל הפעילות, המבנה הארגוני ותשתיות השותפויות, בניית תכנית עבודה רב שנתית, גיבוש מודל תקציבי וקביעת מדדי הצלחה, ניהול וליווי תהליך ההקמה הפיזית והתפעולית של המרכז, וכן הובלת שלבי ההתנעה, ההשקה והעברת הניהול לצוות הקבוע. הוועדה השתכנעה כי מדובר בשירות בעל אופי ייחודי ומורכב, המחייב שילוב של מומחיות בתחומי התכנון העירוני, החדשנות, הניהול האסטרטגי ופיתוח שותפויות בין מגזריות. בנוסף, מדובר בהתקשרות המחייבת קיומם של יחסי אמון מיוחדים, שכן נותן השירותים יידרש לקיים ממשקי עבודה שוטפים ומורכבים עם מגוון גורמים עירוניים וחינוכיים, לרבות בעלי תפקידים בעירייה, מוסדות אקדמיים, גופי מחקר, שותפים אסטרטגיים ויועצים מקצועיים, וזאת תוך יצירת מנגנוני עבודה משותפים, ניהול ממשקים מרובי משתתפים, תיאום בין בעלי עניין והובלת תהליכי קבלת החלטות בעלי השפעה מהותית על הקמתו ופעילותו של המרכז. לפיכך, מצאה הוועדה כי מדובר בהתקשרות המחייבת ידע ומומחיות מיוחדים וכן יחסי אמון מיוחדים.
4. הוועדה בחנה את הסברי היחידה, שלפיהם השירותים המבוקשים מחייבים ידע, ניסיון ומומחיות מקצועיים ייחודיים בתחום הקמה, פיתוח וניהול של מיזמים מורכבים ורבי שותפים, החל משלב גיבוש האסטרטגיה והקונספט ועד לשלב ההקמה בפועל והתנעת הפעילות. הוועדה התרשמה כי ביצוע השירותים מחייב ניסיון מוכח בעבודה מול רשויות מקומיות, משרדי ממשלה, מוסדות אקדמיים, ארגונים ציבוריים וגורמים מהמגזר העסקי, וכן מומחיות בגיבוש תכניות אסטרטגיות, פיתוח מודלי פעולה, בניית שותפויות, קידום שיתופי פעולה וגיוס משאבים. עוד שוכנעה הוועדה כי מורכבות השירותים מחייבת יכולת מוכחת בניהול ותיאום של ממשקי עבודה מרובים ושל מגוון בעלי עניין, לרבות ועדות היגוי, הנהלות בכירות, גופים ציבוריים, שותפים אסטרטגיים וגורמים מקצועיים נוספים. לאור אופיים הייחודי של השירותים, ריבוי הגורמים המעורבים והצורך בליווי תהליכים אסטרטגיים ובעלי רגישות ארגונית, סברה הוועדה כי מדובר בהתקשרות המחייבת ידע ומומחיות מיוחדים וכן קיומם של יחסי אמון מיוחדים.
5. הוועדה בחנה את הצורך בהקמת מאגר עירוני בתחום ההתקשרות המבוקשת, ומצאה כי לא נדרשת הקמת מאגר ייעודי בתחום זה, וזאת בהתחשב בתדירות ההתקשרויות ואופיין.
6. 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 אומון מיוחדים, וכן ידע ומומחיות מיוחדים, וכי 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 80% וציון המחיר יהווה 20% מהציון הכולל, וכמפורט בפנייה.

וכמפורט לעיל.

החלטה מספר 24/26

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			
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.			
תקופת ההתקשרות	היקף כספי מוערך	סעיף תקציב	מס' שיריון
שנה + אופציה לשנתיים + שנתיים נוספות, או חלק מהן בכל פעם, בכפוף לאישור תקציבי מראש	259,200 ₪ בתוספת מע"מ לשנה	02-093510-200-1	280-25-395
נימוקי היחידה לקבלת פטור ממכרז			
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 ובקאות 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 שמדובר 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. במסגרת השירותים, נותן השירותים ייחשף למידע עירוני רגיש ואף חסוי כגון פרטים אישיים של מחזיקים ובעלי זכויות במקרקעין, מידע שקשור להפקעות ולפינויים עתידיים של מחזיקים שלא כדון, שטרי מכר, חוזים וכיו"ב. קיימת חשיבות, כי השירותים יבוצעו ע"י שמאי/ת 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.			

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 שמאות מקרקעין לקידום וביצוע הפקעות ופינויים, הכוללים, בין היתר, טיפול בביצוע הפקעות ופינוי שטחים ציבוריים שונים, הכנת חוות דעת, הערכות שווי בתחום פיצויי הפקעה או דמי שימוש ראויים, בהתאם לנסיבות, איתור בעלי זכויות, איתור מחזיקים בשטח, ביצוע הערכות שווי של פיצויי ההפקעה, סיוע בהכנת חומרים להגשת תביעות משפטיות ועוד.

כן בחנתי את הסברי האגף, לפיהם השירותים המבוקשים ייחודיים ומצריכים ידע מיוחד, 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 שמדובר 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, כגון אגף נכסים והשירות המשפטי, 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 נותן השירותים ייחשף למידע עירוני רגיש ואף חסוי כגון פרטים אישיים של מחזיקים ובעלי זכויות במקרקעין, מידע שקשור להפקעות ולפינויים עתידיים של מחזיקים שלא כדון, שטרי מכר, חוזים וכיו"ב.

לאור האמור לעיל, ובשים 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 האחרון להגשת הצעות:

4.1. **זהות המציע** - המציע הוא אזרח ישראלי או תאגיד המאוגד כדון בישראל, בעל אישור לפי סעיף 2 לחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"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 2021, 2022, 2023, 2024, 2025 ו-2026.

למען הסר ספק, יובהר כי בתנאי סף זה יובא בחשבון ניסיון שמאי המקרקעין החל ממועד הסמכתו בלבד.

5. אמות מידה לבחירת ההצעה הזוכה

5.1. **משקל ציון האיכות**

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 19/2026 מיום 29.7.2026

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
(1)	ניסיון המציע בהכנת חוות דעת בתחום פיצויי הפקעה ו/או דמי שימוש ראויים ו/או הערכות שווי אחרות, מעבר למינימום הנדרש בתנאי הסף בסעיף 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, רשויות מקומיות, 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 משנתיים ועד ארבע שנים – 10 נקודות מעל ארבע 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.	15%	עד 10 חו"ד ו/או הערכות שווי – 8 נקודות מעל 10 חו"ד ו/או הערכות שווי – 15 נקודות
(4)	המציע הינו בעל תואר אקדמאי המוכר ע"י המל"ג באחד או יותר מהתחומים הבאים: מינהל עסקים, כלכלה, חשבונאות או משפטים.	10%	יש / אין
(5)	ריאיון עם המציע	40%	בריאיון ייבחנו, בין היתר, פרמטרים כגון: א. ניסיון המציע ומקצועיותו (8 נק'). ב. הצגת היקף ומורכבות חוות דעת/הערכות שווי בהן טיפל המציע במסגרת תפקידו, ובכלל זאת לגופים ציבוריים להם העניק המציע שירות בתחום השירותים המבוקשים (8 נק'). ג. תשובות לשאלות מקצועיות של האגף (8 נק'). ד. יכולת התמודדות במצבי לחץ, עמידה בלוח"ז צפוף, התמודדות עם גופים

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 19/2026 מיום 29.7.2026

מורכבים ובירוקרטיים (8 נק'). ה. זמינות, התרשמות כללית וכיו"ב (8 נק').			
	<u>100%</u>	<u>סה"כ</u>	

5.2. משקל ציון המחיר

בתקופת ההתקשרות התעריף השעתי להעסקת נש"מ יעמוד ע"ס 135 ₪ לשעת עבודה, בתוספת מע"מ כדין, בהיקף של 160 שעות חודשיות בממוצע.
ככל שיחול עדכון בתעריף השעתי הנהוג באגף, מנהל אגף נכסי העירייה יהיה רשאי לעדכן את התמורה הנ"ל, במהלך תקופת האופציה הראשונה או השנייה, וזאת על פי שיקול דעתו ובכפוף לאישור הוועדה.

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. מר בן דוד מציג 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 לביצוע תפקיד ייחודי, התקשרות עם נש"מ – למתן שירותי שמאות מקרקעין לקידום וביצוע הפקעות ופינויים, הכוללים, בין היתר, טיפול בביצוע הפקעות ופינוי שטחים ציבוריים שונים, הכנת חוות דעת, הערכות שווי בתחום פיצויי הפקעה או דמי שימוש ראויים, בהתאם לנסיבות, איתור בעלי זכויות, איתור מחזיקים בשטח, ביצוע הערכות שווי של פיצויי ההפקעה, סיוע בהכנת חומרים להגשת תביעות משפטיות ועוד. מדובר בתפקיד עם חשיבות גבוהה המצריך יחסי אמון מיוחדים וכן קשר וממשק ישירים הן מול גורמי העירייה השונים, כגון אגף נכסים והשירות המשפטי, 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, 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, במסגרת ביצוע השירותים ייחשף נותן השירותים למידע עירוני רגיש ואף חסוי כגון פרטים אישיים של מחזיקים ובעלי זכויות במקרקעין, מידע שקשור להפקעות ולפינויים עתידיים של מחזיקים שלא כדין, שטרי מכר, חוזים וכיו"ב.
4. הוועדה בחנה את הסברי היחידה, שלפיהם השירותים המבוקשים מחייבים ידע, ניסיון ומומחיות מקצועית מיוחדים, ייחודיים וספציפיים, הכוללים בין היתר הכנת חוות דעת מקצועיות והערכות שווי, ובפרט בתחום

פרוטוקול ועדת ההתקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 19/2026 מיום 29.7.2026

פיצויי הפקעה ודמי שימוש ראויים. הוועדה השתכנעה כי מדובר בתחום מקצועי מורכב המצריך בקיאות מעמיקה בדיני ההפקעות והפינויים, לצורך ליווי וביצוע הליכי פינוי ותפיסת חזקה במקרקעין שונים על ידי העירייה בהתאם לצרכיה. עוד התרשמה הוועדה כי אופי השירותים מחייב קיומם של יחסי אמון מיוחדים, בין היתר מאחר שהם נוגעים לזכויות קנייניות של העירייה ולסוגיות בעלות משמעות כלכלית ומשפטית, לרבות טיפול בהערכות שווי לצורך קביעת פיצויי הפקעה המשולמים למחזיקים ולבעלי זכויות שונים מכוח פסקי דין, הסכמים ומקורות משפטיים נוספים. במסגרת זו נדרשת יכולת מקצועית גבוהה בקריאה, ניתוח ובחינה של שומות מקרקעין, מסמכים משפטיים ומקצועיים וחומרי רקע רלוונטיים. בנוסף, השירותים מחייבים התנהלות שוטפת וקשר ישיר עם מגוון רחב של גורמים עירוניים וחיצוניים, לרבות שמאי מקרקעין, עורכי דין, יועצים מקצועיים, הנהלת האגף, השירות המשפטי, אגפי העירייה השונים וכן גופים ציבוריים כגון רשות מקרקעי ישראל ורשות הפיתוח, בהתאם לצורך. לאור כלל האמור, סבורה הוועדה כי מדובר בשירות בעל אופי מיוחד, המחייב ידע מיוחד ומומחיות מקצועית מיוחדת וייחודית וקיומם של יחסי אמון מיוחדים.

5. הוועדה בחנה את הצורך בהקמת מאגר עירוני בתחום ההתקשרות המבוקשת, ומצאה כי לא נדרשת הקמת מאגר ייעודי בתחום זה, וזאת בהתחשב בתדירות ההתקשרויות ואופיין.

6. 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 ומומחיות מיוחדת וכי 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% מהציון הכולל.

וכמפורט לעיל.

 מנחם לייבה, מנכ"ל העירייה	 מושה גילצר, גזבר העירייה	 עו"ד עוזי סלמן, היועמ"ש לעירייה
11.8.26	10/8/26	11/8/26
תאריך	תאריך	תאריך

10.8.26 י"ב/אב' 5786
מושה בן דוד,
מנהל מח' מכרזים והתקשרויות

10.08.2026
תאריך