

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 19 / 2024 מיום 07/08/2024

משתתפים ה"ה: מנחם לייבה – מנכ"ל העירייה, משה גילצר – גזבר העירייה, עו"ד עוזי סלמן – יועמ"ש העירייה.
נוכחים ה"ה: עו"ד נטלי שמואלי, סיגל בן מאיר, ליה בר לב, אביטל רזניק, קרן אברהם, אופיר וגמן, גיואנה סאסין, בת חן כוכבי, גל כשדאי, לובה טיומקין, יורם ענבר, ליאור אבירם, מאיה יפאורי, אוריה פלד, מיטל וייס, מיכל חן, קרן בן ציון, מירית איב רוזנבאום, שלום עובדיה, צח קוזניסקי, זיוה אמבר, נדב לוי, רן אדלר, אלון בלום, רועי אריה.

מזכירת הועדה: ליטל פחטר, רו"ח.

מרכז הועדה: אסף כרמי

| <u>מס' פניה</u> | <u>מס' החלטה</u> | <u>היחידה</u> | <u>נושא</u> | <u>מהות החלטה</u> |
|---------------------------|------------------|-------------------------------|---|---|
| 1. פניה 1 | 38/24 | יחידת השירות ופניות הציבור | מאגר יועצים שונים בתחום השירות | הוספת נרשמים חדשים |
| 2. פניה 2 | 39/24 | אגף נכסי עירייה | מתן שירותי ניהול אזורים מוגדרים במתחם דרום מזרח תל אביב יפו | אישור התקשרות ופטור לפי תקנה 3 (8) |
| 3. פניה 3 | 40/24 | אגף נכסי עירייה | התקשרות עם יועץ חברתי לליווי חברתי וניהול הליך שיתוף ציבור במתחמי הפרדסים למטרת התחדשות עירונית | אישור לפטור מכרז לפי תקנה 3(8), תנאי סף ואמות מידה |

להלן פניית היחידה:

1. כידוע, עיריית תל אביב הקימה מאגר יועצים שונים בתחום השירות בחודש נובמבר 2019 עבור עבודות יעוץ בעולמות השירות וכולל כיום 5 תחומי התמחות שונים.
 2. המאגר משמש את העירייה להזמנת שירותים בהתאם לצרכיהם מעת לעת, בהתאם להוראות הדין, לרבות לפי תקנה (8)3 לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"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 אמן מיוחדים בפטור ממכרז".
 3. ועדת התקשרויות עליונה פטורי מכרז לפי תקנה (8)3 מס' 9/2022 בישיבתה מיום 27/04/2022 החלטה 21/22, אישרה את תנאי הסף לצורך חידוש מאגר יועצים בתחום השירות (להלן: "החלטת הועדה"). החלטת הועדה מצ"ב כנספת א' לפנייה זו.
 4. להלן יפורטו תנאי הסף שנקבעו בהחלטת הועדה, לצורך רישום למאגר היועצים בתחום השירות כדלקמן:
 - 8.1 הגוף הינו עוסק מורשה, יחיד או תאגיד שהינו חברה או שותפות הרשומים כדין בישראל.
 - 8.2 המציע (או בתאגיד – לפחות אחד מעובדי התאגיד) עומד בלפחות אחד מהתנאים הבאים:
 - 8.2.1 הינו בעל תואר שני במנהל עסקים/ניהול וכלכלה/פסיכולוגיה ארגונית/סוציולוגיה ארגונית/משאבי אנוש/ייעוץ ארגוני.
 - 8.2.2 הינו בעל תואר שני אחר + לימודי תעודה מוכרים ביעוץ ארגוני.
- הינו בעל תואר ראשון במנהל עסקים/ניהול וכלכלה/פסיכולוגיה ארגונית/סוציולוגיה ארגונית/משאבי אנוש/ הנדסת מערכות מידע/ הנדסת תעשייה וניהול בעל ניסיון מצטבר של לפחות חמש שנים בניהול מחלקת שירות בארגונים המונים מעל 400 עובדים.
- על התואר האקדמי להיות מוכר על ידי המל"ג בישראל או תעודת השכלה מחו"ל בצירוף אישור על "שקילות התואר" מטעם הוועדה להערכת תארים במשרד החינוך והתרבות, תקף למועד האחרון לרישום למאגר.
5. יצוין כי המאגר נפתח לרישום אחת ל 3 שנים או יותר מכך וזאת על פי הצורך ובהתאם להחלטת היחידה ושיקול דעתה אשר ניתן גם בהתייחס לתחומים אשר ייפתחו לרישום במסגרת המאגר.
6. ביום 25.07.2024 פורסם בעיתונות וכן באתר העירייה, קול קורא לרישום למאגר וזאת אך ורק עבור תחום ליווי, ייעוץ ואימון מנהלים בדרגים השונים, הנחיית סדנאות ופיתוח מיומנויות שירות וניהול.
7. להלן יפורטו תנאי הסף עבור תחום ליווי, ייעוץ ואימון מנהלים בדרגים השונים, הנחיית סדנאות ופיתוח מיומנויות שירות וניהול כפי שנקבעו בהחלטת הועדה:

| <p>תנאי סף לתחומי ההתמחות במקרה של חברה- יש להציג לפחות יועץ אחד העומד בתנאי הסף</p> | <p>תחום הייעוץ</p> |
|--|--|
| <p>על המציע לעמוד בלפחות אחד משני תנאי הסף הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ למציע ו/או ליועצים מטעמו ותק של שנה אחת לפחות במתן שירותי ליווי ייעוץ ואימון מנהלים בדרגים השונים ו/או בהנחיית סדנאות ופיתוח מיומנויות שירות וניהול. ▪ המציע ו/או היועצים מטעמו סיפקו/ במשך שלוש שנים לפחות במהלך שש השנים האחרונות לפחות 300 שעות הנחיית סדנאות/קבוצות בתחומי מיומנויות שירות וניהול בארגונים או הינם בעלי ותק במשך שלוש שנים לפחות, במהלך שש השנים האחרונות במתן ליווי, ייעוץ והנחייה אישית למנהלים ב 3 גופים גדולים המעסיקים 400 עובדים לפחות. | <p>הנחיית סדנאות ופיתוח מיומנויות שירות, ניהול ו/או ליווי, ייעוץ ואימון מנהלים בדרגים השונים</p> |

8. התאריך האחרון להגשת הצעות להיכלל במאגר, נקבע ליום 04.08.2024, בשעה 10:00.

9. למאגר נרשמו 14 יועצים חדשים, וזאת בנוסף ל- 91 היועצים הרשומים בו.

10. כל הנרשמים נמצאו כעומדים בתנאי הסף ולהלן הרשימה המלאה של היועצים, לאחר הליך השלמת מסמכים, אותם מתבקשת הוועדה לאשר כתוספת לרשימת המשרדים הרשומים במאגר הקיים:

| <p>הערות/ השלמת מסמכים</p> | <p>רישום חדש למאגר</p> | <p>שם היועץ</p> | |
|--------------------------------|------------------------|---------------------------|----|
| | ✓ | כוורת יועצים 2017 בע"מ | 1. |
| | ✓ | פלונטר משחקי חשיבה בע"מ | 2. |
| | ✓ | קוגניטה פתרונות יעוץ בע"מ | 3. |
| | ✓ | מינדד קונסולטינג | 4. |
| | ✓ | מכללת לבטח בע"מ | 5. |
| | ✓ | EXPERTIT | 6. |

| | | | |
|--|---|-----------------------------|-----|
| | ✓ | אינה פריד | .7 |
| | ✓ | אקספריטי יעוץ ופתרונות בע"מ | .8 |
| | ✓ | רוגן פריימן | .9 |
| | ✓ | נס א.ט. בע"מ | .10 |
| | ✓ | נירם גיתן | .11 |
| | ✓ | אר. אנד. אס. קונספט בע"מ | .12 |
| | ✓ | אודה יה כלפון | .13 |
| | ✓ | איה לחמי יועצים בע"מ | .14 |

11. לאור האמור לעיל, הוועדה מתבקשת לעדכן את רשימת היועצים הרשומים במאגר ולהוסיף את 14 המציעים הנוספים הנזכרים בסעיף 11 לעיל למאגר תחת התמחות עבור תחום ליווי, ייעוץ ואימון מנהלים בדרגים השונים, הנחיית סדנאות ופיתוח מיומנויות שירות וניהול.

דיון

גב' פחטר מציגה את הפניה ומציינת כי הבקשה הינה לאשר הוספת 14 יועצים אשר עמדו בתנאי הסף למאגר יועצים שונים בתחום השירות בהתמחות ליווי, ייעוץ ואימון מנהלים בדרגים השונים, הנחיית סדנאות ופיתוח מיומנויות שירות וניהול, כפי שאושרו ע"י הוועדה.

החלטה

הוועדה מאשרת את המבוקש בפניה, ואת הוספת היועצים העומדים בתנאי הסף למאגר היועצים בתחום השירות בהתמחות ליווי, ייעוץ ואימון מנהלים בדרגים השונים, הנחיית סדנאות ופיתוח מיומנויות שירות וניהול המפורטים בסעיף 11 לפניה.

וכמפורט לעיל.

מתן שירותי ניהול אזורים מוגדרים במתחם דרום מזרח תל אביב יפו

להלן פניית היחידה :

1. ביום 16.07.2024 פנה האגף ל-5 מציעים מתוך מאגר מנהלי אזורים בבקשה לקבלת הצעות למתן שירותי ניהול אזורים מוגדרים במתחם דרום מזרח תל אביב-יפו.
2. יצוין כי מאגר מנהלי אזורים העירוני הוקם בשנת 2018 ומנוהל כיום בהתאם להוראות הדין, לרבות תקנה 3(8) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח – 1987, חוזר מנכ"ל משרד הפנים מס' 8/2016 "נוהל התקשורות לביצוע עבודה מקצועית הדורשת ידע ומומחיות מיוחדים או יחסי אמון מיוחדים בפטור ממכרז".
3. מטרותיהם העיקריות של השירותים נשוא הבקשה למתן הצעות, הינן :
 - 3.1 ניהול מינהלת במתחם דרום מזרח בתל אביב יפו לרבות, ניהול, מעקב, תיאום ופיקוח החל משלב המינוי של מנהל מינהלת ו/או מנהל האזורים המוגדרים ועד לסיום פיתוח האזורים, פיקוח ואכיפה למניעת פלישות במתחמי המנהלת, קידום הליך בחינת מקרקעין, קידום הליכי תכנון והביצוע ועוד.
 - 3.2 גיבוש מערך הסכמים מול מדינת ישראל – רמ"י, חלמיש, רשות הפיתוח וכו', קידום מתווה/ מו"מ מול מחזיקים, בעלי הקרקע ויזמים, פיקוח וניהול שוטף מול גורמי העיריה השונים : מנהל ההנדסה, מנהל קהילה, מנהל בת"ש, אגף ההכנסות, יחידה אסטרטגית, ארנונה וכו'.
4. בהתאם לתנאי הבקשה ציון האיכות הינו 80% מהציון הכולל וציון המחיר הינו 20% מהציון הכולל.
5. אמות המידה לבחירת הזוכים מפורטות **בנספח א'** לפניה זו.
6. כמו כן, בהתאם לתנאי הבקשה, העירייה תכריז על זוכה אחד לצורך מתן השירותים.
7. המועד האחרון להגשת הצעות, נקבע ליום 28.07.2024, בשעה 14:00.
8. פתיחת תיבת ההצעות הדיגיטלית (איכות בלבד) התקיימה ביום 28/07/2024 ונמצאו בה הצעה אחת של המציעה – הגב' לימור רם.
- ארבעה מציעים נוספים אליהם פנתה העירייה בחרו שלא להגיש הצעה לבקשה. מציע אחד ציין כי אין באפשרותו לספק את השירותים כתוצאה מטעמי חוסר זמינות ושלושה מציעים נוספים לא היו מעוניינים להציע הצעות לבקשה וטענו כי השכר השעתי הקבוע בבקשה נמוך ועליו הם התבקשו להציע אחוז הנחה.
9. ביום 04/08/2024, לאחר סיום שלב ניקוד איכות ההצעה שהתקבלה, על פי אמות המידה הקבועות בסעיף 3.1 לפרק ג' למסמכי הבקשה, נערכה פתיחה דיגיטלית של ההצעה הכלכלית שהוגשה על ידי המציעה – הגב' לימור רם.
10. ניקוד איכות ההצעה, ניקוד הצעת המחיר והציון המשוקלל של איכות ומחיר ההצעה, מפורטים גם הם **בנספח א'** לפניה זו.
11. יצוין כי אחוז ההנחה אשר הוצע ע"י הגב' רם בהצעתה לשעת עבודה בסך 180 ₪, בתוספת מע"מ, עמד

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 2024 / 19 מיום 07/08/2024

בשיעור 0%, קרי ללא הנחה ולפיכך שכרה השעתי עבור ביצוע השירותים נשוא הבקשה יעמוד על סך של 180 ש"ח, בתוספת מע"מ.

בהקשר זה, יצוין, כי בשנים קודמות עמד השכר לשעת עבודה עבור השירותים נשוא הבקשה על סך גבוה יותר של 220 ש"ח לשעת עבודה, בתוספת מע"מ ועל כן, על אף שלא הוצעה הנחה ע"י הגב' רם, מדובר בשכר שעתי נמוך מזה אשר שולם בשנים קודמות.

12. לאור האמור לעיל, מתבקשת הועדה לאשר את ההתקשרות עם המציעה היחידה שהגישה מועמדות לבקשה זו - הגב' לימור רם.

13. תקופת ההתקשרות על פי החוזה שייחתם בין העירייה לבין הזוכה, הינה שנה, אשר תחל ממועד חתימת החוזה על ידי העירייה, או עד סיום השלמת השירותים, לפי המאוחר מבניהם, כמפורט בפרק ד' לבקשה, על פי המאוחר מבניהם.

העירייה שומרת לעצמה את האופציה הבלעדית להאריך את תקופת ההתקשרות בשתי תקופות נוספות, של שנתיים, כל אחת, או חלק מהן, בכל פעם, והכל בהתאם לשיקול דעת העירייה בתנאים ובמחירים של החוזה שצורף לבקשה זו.

14. ההתקשרות הינה על סך של עד 388,800 לשנה לא כולל מע"מ.

15. חו"ד מאת השירות המשפטי המאשרת כי ההתקשרות פטורה ממכרז לפי תקנה 3 (8) לתקנות העיריות (מכרזים) מצ"ב **כנספת ב'** לפנייה זו.

16. אישור מנכ"ל להעסקת נש"מ עבור השירותים נשוא בקשה זו, מצ"ב **כנספת ג'** לפנייה זו

17. סעיף תקציב מס': 02-093511-960-2, שריון מס' 280-2023-630

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

ניקוד איכות ההצעה (80%) .א.

להלן ניקוד האיכות של ההצעה בהתאם לאמות המידה המפורטות בסעיף 3.1 לפרק ג' למסמכי הבקשה:

| מס' | אמת המידה | אופן ניקוד אמת המידה | משקל | מציעה מס' 1 לימור רם |
|-----|---|----------------------|-----------|----------------------|
| א. | ניסיון בתחום המקרקעין, לרבות ניסיון בניהול ו/או בקידום תב"עות - 15 נקודות. ניסיון בתחום המקרקעין בניהול ו/או קידום מעל 2 תב"עות – 30 נקודות. מקסימום ניקוד לאמת מידה זו 30 – נקודות | 30% | 15 נקודות | |

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 19 / 2024 מיום 07/08/2024

| | | | | |
|------|------|--|-----------------------------------|------------------|
| 31.5 | 35% | המתודולוגיה תיבחן, בין היתר, ע"פ מתן חו"ד להיתכנות הפרויקט והצעה לגיבוש תכנית לפיתוח אזור מוגדר כולל הצגת אבני דרך. 20 נקודות שיטות עבודה 15 נקודות אבני דרך מקסימום ניקוד לאמת מידה זו – 35 נקודות | הצגת מתודולוגיה לפיתוח אזור מוגדר | ב. |
| 32 | 35% | בראיון ייבחנו בין היתר הנושאים הבאים: ניסיון בניהול אזורים ו/או מתחמים מוגדרים (10 נקודות) התרשמות כללית מרמת מקצועיות (5 נקודות), ניסיון המציע בניהול מו"מ (5 נקודות), טיפול במחזיקים, פינויים, דיירות מוגנת (10 נקודות), יחסי אנוש טובים והתרשמות כללית ועוד (5 נקודות). מקסימום ניקוד לאמת מידה זו – 35 נקודות | ראיון אישי | ג. |
| 78.5 | 100% | | | סה"כ |
| 62.8 | 80% | | | משוקלל 80% איכות |

ב. ניקוד הצעת המחיר (20%)

להלן פירוט הצעת המחיר שנבדקה בשלב השני וציון המחיר המשוקלל:

| <u>פרטי המציע</u> | <u>המציע נדרש להציע % הנחה מתוך תעריף שעתי של 180 ₪ בתוספת מע"מ כדין בגין מתן ניהול אזורים מוגדרים מינהלת דרום מזרח</u> | <u>ציון מחיר</u> | <u>ציון מחיר משוקלל (20%)</u> |
|-----------------------|---|------------------|-------------------------------|
| מציע מס' 1 – לימור רם | 0% | 20% | 20 |

ג. ציון משוקלל

להלן פירוט הציון המשוקלל (80% איכות ו- 20% מחיר):

| <u>פרטי המציע</u> | <u>ציון סופי משוקלל</u> |
|-----------------------|-------------------------|
| מציע מס' 1 – לימור רם | 82.8 |

נספח ב' לפניה – חו"ד משפטית לפטור ממכרז לפי תקנה 3(8) לתקנות העיריות (מכרזים)

בחנתי את פרטי ותנאי ההתקשרות המבוקשת כפי שנמסרו ע"י אגף נכסי העירייה, לפיהם מדובר בהתקשרות למתן שירותי מנהל מינהלת במתחם דרום מזרח בתל אביב יפו, תפקיד הכולל בין היתר ניהול, מעקב, פיקוח ואכיפה למניעת פלישות במתחמי המנהלת, קידום הליך בחינת מקרקעין, קידום הליכי תכנון והביצוע, גיבוש הסכמים מול גופים ציבוריים, הכנת מסמכים ודוחות לשם הצגתם בפורומים שונים, הליכי מו"מ מול מחזיקים, בעלי הקרקע ויזמים ועוד.

כמו כן, בחנתי את הסברי היחידה, לפיהם השירותים המבוקשים מחייבים ידע ומומחיות ייחודיים לרבות, בתחום המקרקעין, ניהול אזור רחב ברבדים שונים לרבות התנהלות מול מחזיקים, מחייב ניסיון בהתמודדות עם אזור מאתגר עם אוכלוסייה מאתגרת ומחזיקים רבים וכן מחייב ידע, הכרות וניסיון בקידום הליכי תכנון, ביצוע ויזמות.

בנוסף, הבאתי בחשבון את הסברי היחידה, לפיהם התפקיד כרוך בחשיפה למידע עירוני פנימי וחסי ומשכך מחייב יחסי אמון וכן את הסברי היחידה לפיהם התפקיד כרוך בממשקי עבודה מרובים בתוך העירייה ומחוצה לה לרבות אגף הנכסים, שירות משפטי, מינהל ההנדסה, ארנונה, פיקוח על הבניה, רישוי עסקים ועוד ומשכך מחייב יחסי עבודה טובים.

לאור כל האמור, לאור פרטי ההתקשרות ומאפייניה, לאור הידע והמומחיות הייחודיים הנדרשים במסגרת התפקיד וכן יחסי האמון ויחסי העבודה הנדרשים במסגרת ביצוע העבודות, 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.

דיון

1. גב' פחטר מציגה את הפניה.
2. ביום 16.07.2024 פנה האגף ל-5 מציעים מתוך מאגר מנהלי אזורים בבקשה לקבלת הצעות למתן שירותי ניהול אזורים מוגדרים במתחם דרום מזרח תל אביב-יפו.
3. ביום 28/07/2024 התקיימה פתיחת תיבת ההצעות הדיגיטלית (איכות בלבד) ונמצאו בה הצעה אחת של המציעה – הגב' לימור רם. ארבעה מציעים נוספים אליהם פנתה העירייה בחרו שלא להגיש הצעה לבקשה מהסיבות כמפורט בפניה.
4. ביום 04/08/2024, לאחר סיום שלב ניקוד איכות ההצעה שהתקבלה, נערכה פתיחה דיגיטלית של ההצעה הכלכלית שהוגשה על ידי המציעה - הגב' לימור רם.
5. ניקוד איכות ההצעה, ניקוד הצעת המחיר והציון המשוקלל של איכות ומחיר ההצעה, מפורטים **בנספח א' לפניה**.
6. הועדה דנה בבקשה לאחר שהיועץ המשפטי בחן ומצא כי ההתקשרות המבוקשת עומדת בתנאי סעיף 3(8) לתקנות העיריות (מכרזים), וכי היא חלה על ההתקשרות המבוקשת, בשל הידע והמומחיות המיוחדים הנדרשים במתן שירותי ניהול אזורים מוגדרים במתחם דרום מזרח העיר, וזאת לאור הסברי האגף, כי ההתקשרות כוללת ניהול המינהלת במתחם, פיקוח ואכיפה למניעת פלישות, קידום הליכי בחינת מקרקעין, תכנון וביצוע, וגיבוש מערך הסכמים מול המדינה, לרבות הליכי משא ונתן מול מחזיקים ובעלי זכויות בקרקע. בנוסף, מצא היועץ, כי מדובר בהתקשרות המצריכה יחסי אמון מיוחדים, וזאת לאור ממשקי העבודה הכרוכים במסגרתה ולאור הנתונים והמידע אליהם צפוי להיחשף היועץ.
7. הועדה מצאה, כי בנסיבות העניין מוצדק וסביר לבצע את ההתקשרות בפטור ממכרז לפי תקנה 3(8) לתקנות העיריות (מכרזים), וזאת לאור טיבה ומהותה של ההתקשרות, והתפקידים הנדרשים

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 19 / 2024 מיום 07/08/2024

במסגרתה, כפי שפורטו בפניה ובהסברי האגף, אשר דורשת ידע ומומחיות מיוחדים, לאור היותה לא שגרתית, וכן לאור היותה מצריכה יחסי אומן מיוחדים בשל ממשקי העבודה בכרוכים במסגרתה, ולאור המידע והנתונים אליהם יכול שייחשף נותן השירותים.

8. הועדה מאשרת את עמידת המציעה בתנאי הסף ומאשרת את ניקוד האיכות אשר ניתן בהתאם לאמות המידה שנקבעו בבקשה ונבדקו ע"י היחידה, ופורטו לעיל.

9. הועדה מאשרת התקשרות עם המציעה לימור רם עבור מתן שירותי ניהול אזורים מוגדרים במתחם דרום מזרח תל אביב יפו, במחירי הצעתה ובתנאי הבקשה לקבלת הצעות.

החלטה

| מס' החלטה | שם היחידה | החלטה | שם הספק | תקופת התקשרות | סכום בש"ח (לא כולל מע"מ) |
|-----------|-----------------|---|----------|--|--------------------------|
| 39/24 | אגף נכסי עירייה | מאשרים התקשרות למתן שירותי ניהול אזורים מוגדרים במתחם דרום מזרח תל אביב יפו | לימור רם | שנה או עד סיום השלמת השירותים, לפי המאוחר מבניהם ואופציה לעירייה להארכת התקופה ב- 2 תקופות אופציה של עד שנתיים כל אחת. | 180 ₪ לשעה |
| | 388,800 ₪ לשנה | | | | |

וכמפורט לעיל.

התקשרות עם יועץ חברתי לליווי חברתי וניהול הליך שיתוף ציבור במתחמי הפרדסים למטרת התחדשות עירונית

להלן פניית היחידה:

1. פרטי היחידה

| שם האגף | שם המחלקה/יחידה |
|------------------|-------------------|
| אגף נכסי העירייה | יח' שיווק ומכרזים |

2. פרטי ההתקשרות המבוקשת

| נושא ההתקשרות | | | |
|---|------------------------------------|-----------------|--------------|
| <p>התקשרות עם יועץ חברתי לליווי חברתי וניהול הליך שיתוף ציבור במתחמי הפרדסים למטרת התחדשות עירונית, הכוללים את פרדס דכא, פרדס דאלק, פרדס אבו סייף והמשולש המארוני וכל מתחם נוסף בהתאם להנחיית המנהלת.</p> | | | |
| תיאור מהות ההתקשרות | | | |
| <p>אגף נכסי העירייה מעוניין לגייס יועץ חברתי למינהלת הפרדסים אשר יהא אמון על הצד החברתי בטיפול במתחמים הללו, בהתאם למדיניות העירונית, בהיבט החברתי בפרט ובהיבט התכנוני בכלל. מטרת העבודה הינה להמשיך את הליך הליווי החברתי במתחמים, הכולל במידת הצורך: מיפוי והבנת צורכי אוכלוסיית הפרדסים, שמיעת קול התושבים בכל מתחם, גיבוש המלצות תכנוניות, תהליכיות ואחרות, על מנת למתן השלכות שליליות של התהליך, ולהרחיב את התועלות וההזדמנויות עבור אוכלוסיות אלו. בנוסף, לקיים תהליך עבודה רציף עם התושבים, לבנות יחסי אמון בינם לבין הגורמים העירוניים ותהליך ההתחדשות באופן כללי, לבסס ערוצי תקשורת, שיתוף, יידוע ובניית הסכמות. על כן תהליך העבודה החברתית כולל שני חלקים:</p> <p>א. עדכון תסקיר חברתי (עבור כל אחד מהמתחמים)</p> <p>עדכון התסקיר ייערך בהתאם למסמך ההנחיות להכנת תסקיר חברתי במיזמי התחדשות עירונית בת"א-יפו (גרסה 2.0 מאי 2020) או כל מסמך אחר שיבוא במקומו. ייתכנו שינויים נקודתיים במבנה בהתאם לאופי הייחודי של המתחמים. השינויים יקבעו בדיון משותף של צוות העבודה והיועץ החברתי.</p> <p>העבודה על התסקיר תיעשה לפי שלבים הכוללים: עדכון מצב קיים ואיסוף מידע דמוגרפי, חברתי וכלכלי, עריכת סקר עפ"י השאלון ומיפוי קבוצות באוכלוסייה, גיבוש דיונים עם קבוצות מיקוד, ניתוח המידע והממצאים, הפקת תובנות ופירוט ההשפעות החברתיות קהילתיות, המלצות תכנוניות ואחרות להטמעה בתכנית ולצורך גיבוש תהליכים חברתיים נלווים, ליווי המנהלת בכל תהליכי התכנון.</p> <p>ב. ליווי חברתי</p> <p>מאחר שמדובר בפרויקט התחדשות עירונית במתחמים בהם קיימת מורכבות רבה הן בהיבט התכנוני והן בהיבט החברתי, יש לקיים תהליך עבודה רציף ומתודולוגי עם התושבים, שיותאם למבנה הקהילתי ולצרכים של תתי הקבוצות בקהילה לאורך שלבי הפרויקט. מטרת הליווי החברתי הינה לתחזק עם תושבי המתחם את יחסי האמון עם הגורמים העירוניים השונים ועם תהליך ההתחדשות עצמו. בנוסף, לשמור על תשתית קהילתית למעורבות, שיתוף, בניית הסכמות וקידום של פרויקט ההתחדשות על מנת לשמור על תהליך עבודה אופטימלי ומותאם על מנת להביא לשיתוף פעולה מירבי עם התושבים לאורך שלבי הפרויקט ולאחרי.</p> <p>שלבי עבודת הליווי החברתי יוגדרו באופן מדויק עבור כל מתחם בתכנית עבודה שתיכתב ע"י מנהלת הפרדסים ע"י היועץ החברתי ובשיתוף צוות התכנון והמישלמה ליפו לאחר למידת השטח וגיבוש המלצות. כמו כן, ביצוע משימות נוספות ומילוי אחר כל הנחיה ו/או דרישה של הממונה בתחום ההתקשרות.</p> | | | |
| תקופת ההתקשרות | היקף כספי מוערך | סעיף תקציב | מס' שיריון |
| שנתיים + אופציה לשנתיים נוספות (שנה בכל פעם), בכפוף לאישור תקציבי. | 216,000 ₪ בתוספת מע"מ כחוק, לש נה. | 02-093514-410-7 | 280-2024-485 |
| נימוק היחידה לקבלת פטור ממכרז | | | |
| <p>ראשית יצוין כי מדובר בפרויקט בעל חשיבות עירונית ולאומית אשר בימים אלו צובר תאוצה ומתקדם ביתר שאת, כאשר אך לאחרונה אושר בפורום מהנדס העיר ונכון למועד זה סטאטוס הפרויקט הינו לקראת הפקדת התכנית. ההתקדמות האמורה היא בין היתר בעקבות התקשרות עם יועץ חברתי לליווי הפרדסים כנדרש במסמך זה. ההתקשרות עמו הייתה ניסיונית ומכוח תקנה 3(3) בסכום הפטור ממכרז. כעת, משניכר כי בימים אלו</p> | | | |

התפתחו לטובה היחסים שבין העירייה לתושבים הרי שקיימת הזדמנות לקדם ביתר שאת את פיתוח המתחמים הללו באמצעות יועץ בהיקף משמעותי יותר, וזאת לאחר שנים רבות של ניסיונות מרובים לפתח את האזור ללא הצלחה, לאור קשיים ואתגרים רבים שהיו בעבר בהליכי הידברות וקידום התהליכים בשטח מול התושבים והמחזיקים ומול המדינה והמוסדות הרלוונטיים, כאשר לטענת התושבים, אופן ניהול הליכי העבר הם שגרמו למשבר אמון ולהתארכות ההליכים.

לפיכך, ישנה חשיבות רבה בשמירה על המצב הקיים (דהיינו קיומו של יועץ חברתי המלווה את תהליכי ההתחדשות העירונית במתחמי הפרדסים) והמשך קידום המתחמים, לאור האינטרס הברור של העירייה בפיתוח המתחמים למען תושבי הפרדסים בפרט וכלל תושבי יפו, וכן למען שמירה על יחסי אמון תקינים עם בעלי הזכויות.

לצורך כך היועץ החברתי שיאושר ע"י הוועדה יידרש לעמוד ביעדים השונים ובלוחות הזמנים כפי שיקבעו. בנוסף לכך, היועץ החברתי נדרש להיות מקצועי ובקיא ברזי הפרויקט על מורכבותו ולצורך קידום כלל התהליכים וכן עליו להיות מומחה בצרכים תרבותיים וברגישויות סוציולוגיות של תושבי הפרדסים.

בהתאם לאמור לעיל, מדובר בעבודה הדורשת ידע ומומחיות מיוחדת בתחום מקרקעין, שיתוף ציבור, תכנון ערים, ניהול פרויקטים, חוזים, התנהלות מול חוכרים ובעלי זכויות רבים, מאפייני התרבות הערבית, וכן היועץ החברתי נדרש להיות בעל/ת ניסיון בקידום פרויקטים עירוניים וחברתיים בתחום ההתחדשות עירונית, בדגש על ניסיון עם אוכלוסיה מגוונת, כאשר שילוב הידע והניסיון בתחומים הללו הינו ייחודי ביותר ובעל ערך מוסף.

לאור מורכבות המתחמים המתוארת לעיל, נדרשת מומחיות מיוחדת עם האוכלוסייה, המאופיינת, בין היתר, באוכלוסיה לא-יהודית אשר מצריכה איש מקצוע שיעבוד בפרויקט באופן אישי, דובר השפה הערבית, בעל ניסיון רב בנושאים של ליווי חברתי ושיתוף ציבור של פרויקטים במתחמים המאופיינים באוכלוסיה מגוונת או כזו מהמגזר הלא-יהודי.

כמו כן, מדובר במתן שירותים המצריכים יחסי אמון מיוחדים והיועץ החברתי שייבחר ויאושר ע"י הוועדה נדרש להיות בעל ידע, היכרות וניסיון רב עם גורמי העירייה השונים, לרבות מוסדות התכנון וכיו"ב, שכן תפקידו בין היתר הוא לדברר את העירייה, להיות נאמן לצרכיה ולאינטרסים שלה ולתווך זאת לתושבי המתחמים.

יצוין כי ישנה חשיבות ברציפות הפעילות של הפרויקט הנ"ל (המתקיימת מזה כ-4 שנים) וכחלק בלתי נפרד מהשירותים הנ"ל נדרשת התנהלות שוטפת עם המחזיקים ובעלי הזכויות במתחמים כאשר בין היתר היועץ נדרש לתווך לעירייה גם את האינטרסים של התושבים, דבר הדורש לבסס יחסי אמון ובניית קשרים עם התושבים הנ"ל.

כמו כן, כחלק מאמות המידה המפורטות להלן, יינתן משקל, בין היתר, לניסיון המציע בליווי חברתי של פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית המאופיינים בריבוי בעלי עניין ובאוכלוסיה מגוונת ומאתגרת, וכן שמירה על יחסי אמון בין העירייה לבין האוכלוסיות הנ"ל, בקידום המתחמים הנ"ל וקידום האינטרסים הן של העירייה והן של בעלי הזכויות, במיוחד לאור הרגישות הגבוהה הקיימת במתחמים אלו והצורך בשמירה על המצב הקיים.

1. 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 אגף נכסי העירייה – יחידת שיווק ומכרזים, לפיהם מדובר בהתקשרות למתן שירותי ייעוץ וליווי חברתי למתחמי הפרדסים למטרת התחדשות עירונית. עסקינן בשירותים שיכללו בין היתר, עדכון התסקירים החברתיים של המתחמים וזאת לאחר איסוף מידע דמוגרפי כלכלי חברתי, קיום דיונים עם קבוצות מיקוד, ניתוח המידע והממצאים לרבות גיבוש המלצות תכנוניות וכו', וכן ליווי חברתי כחלק מקיום תהליך עבודה רצוף ומתודולוגי עם התושבים שמטרתו חיזוק יחסי האמון עמם ושימור התשתית הקהילתית למעורבות, כחלק מהליכי ההתחדשות העירונית.

בנוסף, בחנתי את הסברי היחידה לפיהם השירותים המבוקשים הינם שירותים מקצועיים הדורשים שילוב מיוחד ונדיר של ידע ניסיון ומומחיות – הן בעולמות ההתחדשות העירונית והתכנון (כגון דיני מקרקעין, שיתוף ציבור, חוזים, ניהול פרויקטים וכו') והן בצרכים התרבותיים ובמאפייני החברה הערבית בפרט.

כמו כן, נמסר לי מהיחידה ולקחתי זאת בחשבון, כי נותן השירותים יעבוד באופן שוטף עם אגף הנכסים וכן עם המחלקה להתחדשות עירונית של מינהל השירותים החברתיים וכן עם גורמי תכנון עירוניים וכן יהווה גורם המתווך, המסביר ומשקף את צרכי העירייה לתושבי המתחמים וכן ככל הנראה יחשף למידע אישי של תושבים ויידרש לתווך את צרכיהם המורכבים - ברי כי שירותים אלו מחייבים יחסי אמון מיוחדים.

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה (8) מספר 2024 / 19 מיום 07/08/2024

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 (8) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח-1987, חלה על ההתקשרות המבוקשת.

עדי יעקובי, עו"ד

היועץ המשפטי

2. תנאי סף

על המציע לעמוד בכל התנאים המפורטים להלן במועד הגשת ההצעות.

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

2.2. המציע וככל שהמציע הינו תאגיד, אזי בעל מניות ו/או שותף ו/או מנהל ו/או עובד במציע, המיועד לספק את השירותים נשוא בקשה זו, הינו בעל תואר אקדמאי באחד או יותר מהתחומים הבאים: אדריכלות, תכנון ערים, גיאוגרפיה, מדעי החברה, עבודה סוציאלית וסוציולוגיה, אשר קיבל הכרה על ידי המועצה להשכלה גבוהה, או שהוכר ע"י משרד החינוך במחלקה להערכת תארים אקדמיים מחוץ לארץ.

2.3. המציע וככל שהמציע הינו תאגיד, אזי בעל מניות ו/או שותף ו/או מנהל ו/או עובד במציע, המיועד לספק את השירותים נשוא בקשה זו, הינו בעל/ת ניסיון של 3 שנים לפחות, מתוך השנים 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, ו-2023, בליווי חברתי של פרויקט אחד לפחות בתחום הנדל"ן ו/או בתחום התחדשות עירונית ו/או בתחום קידום תכנון, במגזר הלא-יהודי.

2.4. המציע וככל שהמציע הינו תאגיד, אזי בעל מניות ו/או שותף ו/או מנהל ו/או עובד במציע, המיועד לספק את השירותים נשוא בקשה זו, דובר השפה הערבית כשפת אם.

3. אמות מידה לבחירת ההצעה הזוכה

3.1. משקל ציון האיכות

3.1.1. ציון האיכות יהווה 70% מהציון הכולל.

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

ההצעות אשר יוגשו יבחנו וינקדו בהתאם לאמות המידה המפורטות להלן:

| מס' | אמת המידה | אופן ניקוד אמת המידה | משקל |
|-----|--|--|------|
| (1) | שנות ניסיון בליווי חברתי של פרויקט אחד לפחות בתחום הנדל"ן ו/או בתחום התחדשות עירונית ו/או בתחום קידום תכנון במגזר הלא יהודי, מעבר למינימום הנדרש בתנאי הסף הקבוע בסעיף 2.3 לעיל. | מעל 3 שנים ועד 5 שנים – 8 נקודות מעל 5 שנים - 15 נקודות | 15% |
| | | עד למקסימום של 15 נקודות בגין אמת מידה זו | |
| (2) | כמות הפרויקטים בתחום הנדל"ן ו/או בתחום התחדשות עירונית ו/או בתחום קידום תכנון, מעבר למינימום הנדרש בתנאי הסף הקבוע בסעיף 2.3 לעיל. | שני פרויקטים – 8 נקודות שלושה פרויקטים ומעלה – 15 נקודות | 15% |
| | | עד למקסימום של 15 נקודות בגין אמת מידה זו | |
| (3) | ניסיון המציע בעבודה עם גופים ציבוריים בפרויקטים בתחום הנדל"ן ו/או התחדשות עירונית ו/או תכנון ערים, בעשר השנים | עד שני גופים ציבוריים – 5 נקודות שלושה גופים ציבוריים ומעלה – 10 נקודות | 10% |

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 2024 / 19 מיום 07/08/2024

| מס' / | אמת המידה | אופן ניקוד אמת המידה | משקל |
|-------|--|--|------|
| | האחרונות שקדמו למועד האחרון להגשת הצעות. 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. | עד למקסימום של 10 נקודות בגין אמת מידה זו | |
| (4) | כמות תוצרים שבוצעו על ידי המציע כהגדרת מונח זה להלן. לצורך אמת מידה זו, יידרש המציע להציג באמצעות מצגות ו/או דו"חות חברתיים אודות פרויקטים שאותם ליווה הכוללים, בין היתר, תהליך ליווי חברתי במתחמי התחדשות עירונית, לרבות תכנית עבודה, תוצרי התהליך (שיתוף ציבור, גיבוש נציגויות, בניית הסכמות, הסברה ומתן מידע, ליווי בבחירת אנשי מקצוע ומכרז לזום במידת הנדרש), תסקירים חברתיים שהוכנו על ידי מסגרת פרויקט/ים בתחום ההתחדשות העירונית, מורכבות הפרויקטים (כגון מס' יח"ד, צפיפות נכנסת, אוכלוסיה מגוונת, שילוב דיור ציבורי וכו'), כמו גם פירוט בדבר רלוונטיות הפרויקטים, לרבות עבודה עבור גופים ציבוריים, תכניות לפינוי בינוי וכו', תרגום תובנות ומשמעויות חברתיות להמלצות פיזיות-תכנוניות ותהליכיות (להלן: " התוצרים "). * למען הסר ספק, מובהר כי כל פרויקט יכול ויכלול מספר תוצרים על פי התיאור המפורט לעיל. | עד שני תוצרים - 5 נקודות שלושה עד ארבעה תוצרים - 10 נקודות חמישה תוצרים ומעלה - 15 נקודות עד למקסימום של 15 נקודות בגין אמת מידה זו | 15% |
| (5) | ראיון עם המציע | במסגרת הראיון ייבחנו, בין היתר, פרמטרים כגון: ניסיונו המקצועי של המציע בליווי חברתי וניהול פרויקטים בתחום הנדל"ן ו/או התחדשות עירונית ו/או תכנון ערים ובפרט במגזר הלא-יהודי, לרבות הצגת היקף הליווי החברתי ומורכבות הפרויקטים שבהם טיפל המציע, יכולת התמודדות עם גופים בירוקרטיים וריבוי גורמים, ניסיון בניהול מו"מ, ניסיון בניהול מתחמים, תשובות לשאלות מקצועיות, שירותיות, מקצועיות, זמינות והתרשמות כללית של האגף. עד למקסימום של 45 נקודות בגין אמת מידה זו | 45% |
| | סה"כ | | 100% |

3.2. משקל ציון המחיר

3.2.1. ציון המחיר יהווה 30% מהציון הכולל.

3.2.2. **התחרות תהיה על אחוז ההנחה שיוצע על ידי המציע לתעריף שעת עבודה בסך של**

180 ₪, לא כולל מע"מ. אחוז ההנחה המקסימאלי שיוצע על ידי המציעים לא יעלה על

15% (להלן: "**אחוז ההנחה המקסימאלי**").

3.2.3. היקף השעות המוערך הינו עד 100 שעות חודשיות בממוצע, בכפוף לאישור תקציבי

מראש.

4. נושאים לאישור הועדה

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

דיון

1. גב' פחטר מציגה את הפניה.
2. הועדה בחנה את הבקשה לביצוע ההתקשרות המבוקשת, ואת האפשרות לערוך את ההתקשרות בדרך של מכרז, על מנת להחליט האם מוצדק וסביר בנסיבות העניין לבצע את ההתקשרות בפטור ממכרז על פי תקנה 3(8) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח-1987 (להלן: "תקנות העיריות (מכרזים)").
3. הועדה דנה בבקשה לאחר שהיועץ המשפטי בחן ומצא, כי ההתקשרות המבוקשת היא כזו הדורשת ידע ומומחיות מיוחדת ויחסי אמון מיוחדים, בהתאם להוראות תקנה 3(8) לתקנות וכי היא חלה על ההתקשרות, וזאת לאחר שבחן את הסברי האגף, לפיהם מדובר בהתקשרות לביצוע תפקיד ייחודי, הכולל שילוב מיוחד ונדיר של ידע ניסיון ומומחיות – הן בעולמות ההתחדשות העירונית והתכנון והן בצרכים התרבותיים ובמאפייני החברה הערבית בפרט, וכן לאחר שבחן את הסברי האגף אודות מהות התפקיד וממשקי העבודה הכרוכים במסגרתו, ואת המידע אליו צפוי להיחשף היועץ, ומשכך קבע, כי מדובר בהתקשרות לביצוע שירותים המצריכים יחסי אמון מיוחדים.
4. הועדה בחנה את הסברי האגף, לפיהם מדובר בתפקיד המצריך ידע ומומחיות מיוחדת בעולמות ההתחדשות העירונית והתכנון וכן יחסי אמון מיוחדים והיועץ החברתי נדרש להיות בעל ידע, היכרות וניסיון רב, וכי התפקיד מצריך ממשק עם גורמי העירייה השונים, לרבות מוסדות התכנון וכיו"ב, בדברור עמדות העירייה ותיווך לתושבי המתחמים, כך ש שהיועץ יהווה גורם המתווך, המסביר ומשקף את צרכי העירייה לתושבי המתחמים וככל הנראה ייחשף למידע אישי של תושבים ויידרש לתווך את צרכיהם המורכבים ומשכך התקשרות במכרז אינה הדרך המיטבית לבחירת נותן השירות בהתקשרות מסוג זה.
5. הועדה בחנה את תנאי הסף שהוצעו בהתאם להיקף ההתקשרות המבוקשת ומאפייניה, וכן את אמות המידה שהוצעו ומשקלן, לפיהן תקבע ההצעה הזוכה.

החלטה

- לאור הנתונים שהוצגו בבקשה, ההסברים שניתנו על ידי היחידה וחוות הדעת המשפטית שהוצגה בפניה:
1. הועדה מצאה, כי בנסיבות העניין מוצדק וסביר לבצע את ההתקשרות בפטור ממכרז לפי תקנה 3(8) לתקנות העיריות (מכרזים), וזאת לאור טיבה ומהותה של ההתקשרות, אשר דורשת יחסי אמון מיוחדים והיכרות עם התחום נשוא ההתקשרות
 2. הועדה מאשרת את תנאי הסף ואמות המידה.

וכמפורט לעיל.


מנחם לייבה,
מנכ"ל העירייה

14.8.24

תאריך


משה גילצר,
גזבר העירייה

14.8.24

תאריך


עו"ד עוזי סלמן,
היועמ"ש לעירייה

14.8.24

תאריך


ליטל פחטר, רו"ח,
מנהלת מח' מכרזים והתקשרויות

12/8/24

תאריך