

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מרכז לפי תקנה 3(8) מספר 22 / 2024 מיום 11/09/2024

משתתפים ה"ה: מנחם לייבה – מנכ"ל העירייה, ניב יהושע – מנהל אגף חשבות וסגן גזבר העירייה, עו"ד עוזי סלמן – יועמ"ש העירייה.

נוכחים ה"ה: עו"ד איילת בנימיני, עו"ד שני לוי-גצוביץ, עו"ד נטלי שמואלי מעודי, אבנר בנפשי, אסף כרמי, סיון חנוכה, יגאל סקורצ'רו, עדן גבסו, מירית איב רוזנבאום, בצלאל טובין, רם גלובקה, עופר דואניס, קובי גרסטלר, ליאור אבירם, אמיר מחבר, אביטל רוניק, פזית פרי, חנה ניסאני, נורית זכאי, נוריאל שוב, אור מלוג, שני בכר וייס, זוהרה הראני, אסף לגשטיין, אמיר טובי, מורן ארד, נורית קוטלובסקי, רמי ריחן, עזרא נווה.

מזכירת הועדה: ליטל פחטר, רו"ח.

מרכזת הועדה: לילך אדר, עו"ד.

<u>מס' פניה</u>	<u>מס' החלטה</u>	<u>היחידה</u>	<u>נושא</u>	<u>מהות ההחלטה</u>
1. פניה 1	44/24	אגף נכסי העירייה	מנהל/ת עסקה לקידום הסכמים במתחמי התעסוקה	אישור פטור לפי תקנה 3 (8), תנאי סף ואמות מידה
2. פניה 2	45/24	אגף הכנסות מבנייה	העסקת נש"מים למתן שירותי ייעוץ כלכלי שמאי לוועדה המקומית ולשירותים שוטפים למחלקת שומה שומה והשבחה	אישור פטור לפי תקנה 3 (8), תנאי סף ואמות מידה
3. פניה 3	46/24	רשות תחבורה, תנועה וחניה	מתן שירותי איסוף וניתוח נתונים בתחום מדיניות ותכנון תשתיות ורכיבה	אישור התקשרות
4. פניה 4	47/24	השירות המשפטי	ייעוץ וייצוג משפטי בנושאי הסכמי פיתוח ותחזוקה, היטלי השבחה ותביעות 197, מקרקעין ותביעות פינוי, מים וביוב, עררי ארנונה והיטלי פיתוח	אישור התקשרות

מנהלת/ עסקה לקידום הסכמים במתחמי התעסוקה

להלן פניית היחידה:

1. פרטי ההתקשרות המבוקשת

נושא ההתקשרות			
העסקת נש"מ – מנהלת/ עסקה לקידום הסכמים במתחמי התעסוקה.			
תיאור מהות ההתקשרות			
בתחום ההתקשרות נדרש, בין היתר, מתן השירותים שלהלן:			
1. ליווי וטיפול בעסקאות בתחום הנכסים והמקרקעין, לרבות: הכנה וקידום הסכמי חכירה בעניין חידושי חכירות ומימושי אופציה, בהתאם למתווה חידוש החכירות בעירייה.			
2. דיווחים לרשויות המס, קידום הסכמים שונים וביצוע מטלות נוספות בתחום העיסוק עפ"י הנחיות הממונים.			
3. ליווי ביצוע עסקאות להוספת/גריעת נכסים ממצבת הנכסים העירונית, קידום הסכמים והנושאים שבתחום אחריות המחלקה.			
4. השתתפות בניהול מו"מ והסדרת חוזים מול צד ב' בתיאום עם מנהל אגף נכסי העירייה והשירות המשפטי ובכפוף להנחיותיהם. יודגש, כי התפקיד אינו לעורך דין מטעם העירייה, והשירות אינו כולל שירותים משפטיים, לרבות אי מתן חוות דעת משפטיות או ייצוג משפטי של העירייה בערכאות שיפוטיות או מעין שיפוטיות.			
5. אחריות לביצוע ומימוש התנאים החוזיים לרבות עמידה בלוחות זמנים, נושאים כספיים ומעקב שוטף באמצעות גורמי התפעול באגף, לרבות מעקב וטיפול אחר עסקאות וחידושן.			
6. סיוע בניהול נכסים עירוניים, התנהלות מול עורכי דין, שמאים, יזמים, מתכננים, אדריכלים ובעלי זכויות, בכפוף להנחיות הגורמים המקצועיים בעירייה.			
7. בדיקה וניתוח שומות מקרקעין.			
8. עבודה מול גורמים שונים בעירייה על מנת לקדם נושאים שבתחום האחריות בנושאים נכסיים ושירותיים.			
9. אחריות לריכוז מסמכי תביעה במקרים של הפרת הסכם ועבודה שוטפת מול השרות המשפטי.			
10. הכנת תקצירים ואחריות לצירוף ותיעוד כל מידע רלוונטי והמסמכים הנוגעים לעסקה למערכות הממוכנות.			
11. ביצוע משימות נוספות ומילוי אחר כל הנחיה ו/או דרישה לפי הנחיית הממונה.			
מס' שיריון	סעיף תקציב	היקף כספי מוערך	תקופת ההתקשרות
280-2022-508	02-093511-290-5	249,600 ₪ בתוספת מע"מ לשנה	שנה + אופציה לשנתיים + שנתיים נוספות, או חלק מהן בכל פעם, בכפוף לאישור תקציבי מראש
נימוק היחידה לקבלת פטור ממכרז			
מדובר בתפקיד ייחודי הדורש היכרות וידע בתחום המקרקעין / חכירות מקרקעין ובפרט בתחום תכנון ובניה, וכיו"ב. השירותים המבוקשים כוללים, בין היתר, ליווי וטיפול בעסקאות בתחום הנכסים והמקרקעין, לרבות: הכנה וקידום הסכמי חכירה בעניין חידושי חכירות ומימושי אופציה, בהתאם למתווה חידוש החכירות בעירייה בהתאם לנוהל ועריכת חוזה כנדרש, דיווחים לרשויות המס, קידום הסכמים שונים וביצוע מטלות נוספות בתחום העיסוק עפ"י הנחיות הממונים.			
ליווי ביצוע עסקאות להוספת/גריעת נכסים ממצבת הנכסים העירונית קידום הסכמים לרבות השתתפות בדיונים המתקיימים בוועדות המוסמכות, והנושאים שבתחום אחריות המחלקה.			
השתתפות בניהול מו"מ והסדרת חוזים מול צד ב' וכן טיפול בנכסים העירוניים שבתחום האחריות של היחידה.			

התפקיד מצריך יחסי אמון מיוחדים, בין היתר, מאחר שמדובר בשירותים בנוגע להתקשרויות שעניינן זכויות קנייניות שונות של העירייה, ובנוגע להתקשרויות שונות שבתחום טיפול היחידה. כמו כן, מדובר בהעסקת נש"מ שיבצע את עבודתו במשרדי העירייה.

בנוסף, במסגרת התפקיד הנ"ל נדרשת התנהלות וקשר ישיר מול גורמים רבים, הן גורמים חיצוניים כגון שמאי מקרקעין, עורכי דין ויועצים חיצוניים שונים מטעם העירייה, והן גורמים עירוניים, עימם תתקיים עבודה שוטפת, ובכלל זאת עובדי והנהלת האגף, השירות המשפטי ואגפי העירייה השונים בהתאם לנדרש.

כמו כן, התפקיד כולל התנהלות מול בעלי זכויות לרבות יזמים, חוכרים, מחזיקים וצדדי ג' שונים הפונים לעירייה בהתאם לנסיבות כל מקרה.

במסגרת התפקיד ייחשף נותן השירותים לנתונים ומידע רגיש הנוגע בין היתר לזכויות העירייה ולפיכך נדרשים בנוסף יחסי אמון מיוחדים.

קיימת חשיבות כי השירותים יבוצעו ע"י נש"מ 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.

2. 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 ותנאיה ואת הנתונים שנמסרו ע"י אגף נכסי העירייה, לפיהם מדובר בהתקשרות עם נש"מ – מנהל/ת עסקה למחלקת עסקאות מקרקעין באגף נכסי העירייה, כאשר השירותים המבוקשים כוללים, בין היתר, ליווי וטיפול בעסקאות בתחום הנכסים והמקרקעין, לרבות: הכנה וקידום הסכמי חכירה בעניין חידושי חכירות ומימושי אופציה, בהתאם למתווה חידוש החכירות בעירייה בהתאם לנוהל ועריכת חוזה כנדרש, דיווחים לרשויות המס, קידום הסכמים שונים וביצוע מטלות נוספות בתחום העיסוק עפ"י הנחיות הממונים. בנוסף, בחנתי את הסברי האגף, לפיהם השירותים המבוקשים ייחודיים ומצריכים ידע, ניסיון ומומחיות מיוחדת בתחום המקרקעין, לרבות עבור גופים ציבוריים, ובפרט בתחומים המפורטים לעיל.

כמו כן, הבאתי בחשבון את הסברי האגף, כי מדובר בתפקיד המצריך יחסי אמון מיוחדים, בין היתר, מאחר שמדובר בשירותים בנוגע להתקשרויות שעניינן זכויות קנייניות שונות של העירייה ובנוגע להתקשרויות שונות שבתחום טיפול המחלקה, וכי מדובר בנותן שירותים שיעניק את השירותים במשרדי העירייה.

בנוסף, נתתי דעתי להסברי האגף, לפיהם התפקיד אינו לעורך דין מטעם העירייה, וכי השירות אינו כולל שירותים משפטיים, לרבות אי מתן חוות דעת משפטיות או ייצוג משפטי של העירייה בערכאות שיפוטיות או מעין שיפוטיות.

כן הבאתי בחשבון את הסברי האגף, כי התפקיד הנ"ל מצריך יחסי עבודה טובים, וכן קשר וממשק ישירים הן מול גורמי העירייה השונים והן מול גורמים חוץ-עירוניים שונים, לרבות שמאי מקרקעין, עורכי דין ובעלי זכויות כגון יזמים, מחזיקים וצדדי ג' שונים, ולפיכך קיימת חשיבות, כי השירותים יבוצעו ע"י נותן שירותים מקצועי, הבקיא במתן שירותים מהסוג המבוקש, שהינו בעל ידע ומומחיות מיוחדים ובעל ניסיון בתחום, וכן בעל ניסיון בעבודה עם ו/או עבור גופים ציבוריים. בנוסף, נתתי דעתי לכך שבמסגרת התפקיד ייחשף נותן השירותים למידע ונתונים רגישים לצורך ביצוע השירותים, הנוגעים בין היתר לזכויות קנייניות של העירייה ולנתונים הכלולים במסגרת חוזים שעורכת העירייה, ומשכך מדובר בתפקיד 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 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.

נטלי שמואלי מעודי, עו"ד

3. תנאי סף

על המציע לעמוד בתנאים המפורטים להלן במועד האחרון להגשת הצעות :

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

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 22 /2024 מיום 11/09/2024

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

3.3. **ניסיון בתחום המבוקש** - למציע, וככל שהמציע הינו תאגיד אזי למנהל ו/או לבעל מניות ו/או לשותף ו/או לעובד במציע, ניסיון של 18 חודשים לפחות מתוך השנים 2019-2024 כשמאי מקרקעין או כעורך דין בתחום המקרקעין ו/או תכנון ובניה.

4. אמות מידה לבחירת ההצעה הזוכה

4.1. משקל ציון האיכות

4.1.1. ציון האיכות יהווה 100% מהציון הכולל.

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

סעיף	אמת המידה	משקל	אופן הניקוד והערות/הבהרות
(1)	ניסיון המציע כעורך דין ו/או כשמאי מקרקעין בתחום עסקאות המקרקעין, לרבות בתחום הסכמי חכירה ורישום מקרקעין, מעבר למינימום הנדרש בתנאי הסף שבסעיף 4.3 לעיל.	20%	מעל 18 חודשים ועד שנתיים – 10 נקודות מעל שנתיים ועד 4 שנים – 15 נקודות מעל 4 שנים – 20 נקודות
(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 מוניציפאליים, 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
(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 12 חוזים/שומות – 5 נקודות מעל 12 ועד 20 חוזים/שומות – 10 נקודות מעל 20 חוזים/שומות – 15 נקודות
(4)	ראיון עם המציע.	50%	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).

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 22 /2024 מיום 11/09/2024

<p>3. יכולת התמודדות במצבי לחץ, יכולת עמידה בלוי"ז צפוף, יכולת התמודדות עם גופים מורכבים ובירוקרטיים (10 נקודות).</p> <p>4. יכולת ניהול משא ומתן, מקצועיות (10 נקודות).</p> <p>5. שירותיות וזמינות (5 נקודות).</p> <p>6. התרשמות כללית (10 נקודות).</p>			
	100%	סה"כ	

4.2. משקל ציון המחיר

התעריף השעתי להעסקת נש"מ יעמוד ע"ס 130 ₪ לשעת מתן שירותים, בתוספת מע"מ, בהיקף של 160 שעות חודשיות בממוצע.

5. נושאים לאישור הועדה

5.1. אישור הועדה כי מוצדק וסביר בנסיבות העניין לבצע את ההתקשרות בפטור ממכרז על פי תקנה 3(8) לתקנות העיריות (מכרזים).

5.2. 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 תקנה 3(8) חלה על ההתקשרות המבוקשת, שכן מדובר בהתקשרות עם נותן שירותים בתפקיד מנהל/ת עסקה למחלקת עסקאות מקרקעין באגף נכסי העירייה, כאשר השירותים המבוקשים כוללים, בין היתר, ליווי וטיפול בעסקאות בתחום הנכסים והמקרקעין, הכנה וקידום הסכמי חכירה, דיווחים לרשויות המס וקידום הסכמים שונים, כך שמדובר בהתקשרות לביצוע עבודה מקצועית, המצריכה היכרות וניסיון ספציפי עם התחום במסגרתו ניתנים השירותים. בנוסף, מצא היועץ המשפטי, כי מדובר בהתקשרות, אשר דורשת יחסי אמון מיוחדים, וזאת לאור ממשקי העבודה הכרוכים במסגרתה והמידע אליו צפוי להיחשף נותן השירותים.

4. הועדה בחנה את הסברי היחידה לפיהם השירותים המבוקשים ייחודיים ומצריכים ידע, ניסיון ומומחיות מיוחדת בתחום המקרקעין, לרבות עבור גופים ציבוריים, וכי מדובר בתפקיד המצריך יחסי אמון מיוחדים, בין היתר, מאחר שמדובר בשירותים בנוגע להתקשרויות שעניינן זכויות קנייניות שונות של העירייה, וכי נדרש קשר וממשק ישירים הן מול גורמי העירייה השונים והן מול גורמים חוץ-עירוניים שונים, ולפיכך קיימת חשיבות, כי השירותים יבוצעו ע"י נותן שירותים מקצועי, הבקיא במתן שירותים מהסוג המבוקש, שהינו בעל ידע ומומחיות מיוחדים ובעל ניסיון בתחום. בנוסף, הביאה הועדה בחשבון את הסברי היחידה, לפיהם במסגרת התפקיד ייחשף נותן השירותים למידע ונתונים רגישים לצורך ביצוע השירותים, ומשכך מדובר בתפקיד המצריך יחסי אמון מיוחדים.

5. הועדה בחנה את תנאי הסף שהוצעו, וכן את אמות המידה שהוצעו ומשקלן, לפיהן תקבע ההצעה הזוכה.

החלטה

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 22 /2024 מיום 11/09/2024

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 ידע ומומחיות מיוחדים ואינה שגרתית, ולאור ממשקי העבודה הכרוכים במסגרתה, המידע והנתונים אליהם ייחשף נותן השירותים, ולאור התוצרים המבוקשים במסגרתה.

2. הועדה מאשרת את תנאי הסף ואמות המידה. ציון האיכות יהווה 100% מהציון הכולל.

וכמפורט לעיל.

החלטה מספר 45/24

העסקת נש"מים למתן שירותי ייעוץ כלכלי שמאי לוועדה המקומית ולשירותים שוטפים למחלקת שומה שומה והשבחה

להלן פניית היחידה:

להלן פניית היחידה:

1. פרטי היחידה

שם החטיבה/מנהל	שם האגף	שם המחלקה/יחידה
כספים	הכנסות מבנייה	השבחה

2. פרטי ההתקשרות המבוקשת

נושא ההתקשרות			
העסקת נש"מים למתן שירותי ייעוץ כלכלי שמאי לוועדה המקומית ולשירותים שוטפים למחלקת שומה והשבחה (עד שני נש"מים)			
תיאור מהות ההתקשרות			
<p>התקשרות עם עד שני נותני שירותים חיצוניים, שמאי מקרקעין בהשכלתם, לקבלת שירותי ייעוץ כלכלי שמאי לוועדה המקומית ובמתן שירותים ומענים שוטפים במחלקת שומה והשבחה. עבודת הייעוץ כוללת, בין היתר, את השירותים הבאים:</p> <p>בחינת חבות בהיטל השבחה במסגרת מתן היתרי בניה, רישוי עסקים ואישורים לטאבו. עריכת שומות מקרקעין. מתן הנחיות לשמאי מקרקעין חיצוניים המועסקים ע"י העירייה. ביצוע בקרת איכות על עבודת השמאים החיצוניים. טיפול בתביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. ייצוג העירייה בהליכי שמאי מכריע ובוועדות ערר. מתן חוות דעת שמאית ושימוות כלכלית ביחס לתוכניות בניין עיר שבתהליך הכנה. מענה לפניית הציבור בכתב ובע"פ, כולל קבלת קהל. קיום קשרי עבודה פנים עירוניים ועם גופים מחוץ לעירייה. ביצוע משימות נוספות במסגרת התפקיד, לפי הנחיית הממונה.</p>			
תקופת ההתקשרות	היקף כספי מוערך	סעיף תקציב	מס' שיריון
שנה + אופציה להארכת ההתקשרות בכל שנה, במהלך ארבע שנים נוספות (סה"כ חמש שנים)	כ- 260,000 לא כולל מע"מ, לשנה בגין העסקת שמאי אחד	01-623540-755-7	
נימוק היחידה לקבלת פטור ממכרז			
<p>מדובר בתפקיד ייחודי הדורש ידע ומומחיות מיוחדת בתחום של היטלי השבחה ותביעות לפי סעיף 197 וכן ידע והיכרות מעמיקה בליווי כלכלי שמאי בכל הקשור לתוכניות בנין עיר ולוועדה המקומית. תחום העבודה הנ"ל מצריך ידע ובקיאיות רבה, בין היתר, בבחינת חבות בהיטל השבחה במסגרת מתן היתרי בניה, רישוי עסקים ואישורים לטאבו, כמו גם ידע ובקיאיות בעריכת שומות מקרקעין, מתן חוות דעת שמאיות ובדיקות כלכליות ביחס לתוכניות בנין עיר בהתאם לנדרש.</p> <p>התפקיד מצריך יחסי אמון מיוחדים, בין היתר, מאחר ומדובר בליווי שמאי כלכלי לוועדה המקומית ומצריך ידע בקריאה וניתוח שומות מקרקעין, מסמכים שונים וכיו"ב. במסגרת התפקיד הנ"ל נדרשת התנהלות וקשר ישיר מול גורמים רבים, כגון שמאי מקרקעין, עורכי דין וגורמים חיצוניים אחרים וכן עבודה שוטפת מול עובדי והנהלת האגף, ואגפי העירייה השונים בהתאם לנדרש, כמו גם התנהלות מול גופים ציבוריים שונים, בהתאם לצורך.</p>			

קיימת חשיבות כי השירותים יבוצעו ע"י שמאית מקרקעין מקצועית, הבקיא במתן שירותים מהסוג המבוקש, שהינו בעל ידע ומומחיות מיוחדים ובעל ניסיון בתחום.

3. חוות דעת היועץ המשפטי

<p>נדרשת חו"ד היועץ המשפטי במעמד הועדה V היועץ המשפטי אישר פטור ממכרז לפי תקנה (8)3, כמצורף בנספחים</p>	<p>האם הבקשה לפטור לפי תקנה (8)3 אושרה על ידי היועץ המשפטי?</p>
---	--

בחנתי את ההתקשרות המבוקשת ותנאיה ואת הנתונים שנמסרו ע"י אגף הכנסות מבניה, לפיהם מדובר בהתקשרות עם נש"מים – למתן שירותי ייעוץ כלכלי שמאי לוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ושירותים שוטפים למחלקת שומה והשבחה, וכי השירותים נשוא ההתקשרות כוללים, בין היתר, בחינת חבות בהיטל השבחה במסגרת מתן היתרי בניה, רישוי עסקים ואישורים לטאבו, עריכת שומות מקרקעין, מתן הנחיות לשמאי מקרקעין חיצוניים המעניקים שירות לעירייה וביצוע בקרת איכות על עבודת השמאים החיצוניים, טיפול בתביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, ייצוג העירייה בהליכי שמאי מכריע ובוועדות ערר, מתן חוות דעת שמאית וישימות כלכלית ביחס לתוכניות בניין עיר שבתהליך הכנה, ומענה לפניית הציבור בכתב ובע"פ, כולל קבלת קהל.

בנוסף, הבאתי בחשבון את הסברי האגף, כי מדובר בתפקיד ייחודי הדורש ידע ומומחיות מיוחדת בתחום של היטלי השבחה ותביעות לפי סעיף 197 וכן ידע והיכרות מעמיקה בליווי כלכלי שמאי בכל הקשור לתוכניות בנין עיר ולוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ובין היתר, ידע ובקיאות בבחינת חבות בהיטל השבחה במסגרת מתן היתרי בניה, רישוי עסקים ואישורים לטאבו, כמו גם ידע ובקיאות בעריכת שומות מקרקעין, מתן חוות דעת שמאיות ובדיקות כלכליות ביחס לתוכניות בנין עיר בהתאם לנדרש.

כמו כן, הבאתי בחשבון את הסברי האגף, כי ביצוע השירותים מצריך התנהלות וקשר ישיר מול גורמים רבים, כגון שמאי מקרקעין, עורכי דין וגורמים חיצוניים אחרים וכן עבודה שוטפת מול עובדי ונהלת האגף, ואגפי העירייה השונים בהתאם לנדרש, כמו גם התנהלות מול גופים ציבוריים שונים, בהתאם לצורך, ומשכך מדובר בתפקיד המצריך יחסי אמון מיוחדים. זאת, גם בשל המידע אליו צפוי להיחשף נותן השירותים במסגרת מתן השירותים, לאור נדרשים 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 יחסי אמון מיוחדים, ואשר לאור טיבה ומהותה היא אינה עבודה מקצועית שגרתית, ומשכך תקנה (8)3 לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח-1987, חלה על ההתקשרות המבוקשת.

נטלי שמואלי מעודי, עו"ד

4. תנאי סף

על המציע לעמוד בכל תנאים המפורטים להלן, במועד הגשת הצעות:

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

4.2 **השכלה** - המציע וככל שהמציע הינו תאגיד אזי מנהל או בעל מניות או שותף או עובד במציע, הינו בעל רישיון לשמאות מקרקעין בתוקף מטעם משרד המשפטים וכן בעל תואר ראשון המוכר על ידי המל"ג או שהוכר על-ידי משרד החינוך במחלקה להערכת תארים אקדמיים מחוץ לארץ.

4.3 **ניסיון בתחום המבוקש** - למציע ניסיון של שנתיים לפחות בתחום עריכת שומות מקרקעין להיטל השבחה או לתביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה ו/או בהכנת חוות דעת שמאיות במסגרת ליווי תביעה או ליווי פרויקטים לבניה, וזאת במהלך 5 השנים האחרונות שקדמו למועד האחרון להגשת הצעות.

למען הסר ספק, יובהר, כי במסגרת בחינת עמידת המציע בתנאי סף זה יובא בחשבון ניסיון שמאי המקרקעין החל ממועד תחילת התמחותו.

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:

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 22 / 2024 מיום 11/09/2024

אופן הערות/הבהרות	משקל	אמת המידה
מעל שנתיים ועד ארבע שנים – 18 נקודות. מעל ארבע שנים ועד חמש שנים – 28 נקודות. מעל חמש שנים – 35 נקודות לצורך קבלת ניקוד איכות עבור אמת מידה זו, ניתן להציג גם ניסיון בפרק זמן שהינו מעבר ל-5 השנים שקדמו למועד האחרון להגשת ההצעות.	35%	ניסיון המציע בתחום עריכת שומות מקרקעין להיטל השבחה או לתביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה ו/או בהכנת חוות דעת שמאיות במסגרת ליווי תב"ע או ליווי פרויקטים לבנייה וזאת מעבר למינימום הנדרש בתנאי הסף הקבוע בסעיף 4.3 לעיל.
יש/אין תואר באחד התחומים הנ"ל יזכה את המציע ב 15 נקודות. לצורך קבלת ניקוד איכות עבור אמת מידה זו, ניתן להציג גם את התואר שהוצג לצורך עמידה בתנאי הסף הקבוע בסעיף 4.2 לעיל.	15%	המציע הינו בעל תואר אקדמאי המוכר על ידי המל"ג או שהוכר על-ידי משרד החינוך במחלקה להערכת תארים אקדמיים מחוץ לארץ, באחד או יותר מהתחומים הבאים: כלכלה, חשבונאות, מינהל עסקים, משפטים והנדסת בנין.
בהתאם להתרשמות העירייה וטופס שאלון מובנה שיוכן על ידי העירייה, הכולל פרמטרים, כגון מקצועיות, ניסיון, זמינות, אופן המענה לשאלות מקצועיות שיוצגו וכיו"ב. עד 50 נקודות.	50%	הצגת שיטות עבודה וראיון עם המציע לצורך התרשמות כללית עפ"י פרמטרים הכוללים, בין היתר: זמינות, עמידה ביעדים, תשובות לשאלות מקצועיות, התאמה לעבודת צוות בסביבה לחוצה, וכיו"ב. במסגרת הראיון המציע יציג את דרך עבודתו ושיטות העבודה לצורך ביצוע העבודה הנדרשת. כמו כן יציג המציע במסגרת הראיון עבודות שבוצעו על ידו כגון חוות דעת, שומות וכיו"ב.
	100%	סה"כ

5.2 משקל ציון המחיר

התעריף השעתי **להעסקת נש"מ אחד** שיבחרו על ידי העירייה, יעמוד ע"ס 120 ש"ח, לשעת עבודה, לא כולל מע"מ, בהיקף של כ - 180 שעות חודשיות בממוצע.
האגף יגייס עד שני נש"מים מכוח בקשה זו וזאת בשלבים ולפי הצורך, בהתאם לעומסים הקיימים במחלקה וכן בהתאם לשיקול דעת הנהלת האגף.

6 נושאים לאישור הועדה

- 6.1 אישור הועדה כי מוצדק וסביר בנסיבות העניין לבצע את ההתקשרות בפטור ממכרז על פי תקנה 3(8) לתקנות העיריות (מכרזים).
- 6.2 אישור תנאי הסף ואמות המידה עבור ההתקשרות לעיל.
- 6.3 הועדה מתבקשת לאשר את הנושאים הנ"ל החל ממועד אישור הפניה.

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 תקנה 3(8) חלה על ההתקשרות המבוקשת, שכן מדובר בהתקשרות עם נותני שירות למתן שירותי ייעוץ כלכלי שמאי לוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ושירותים שוטפים למחלקת שומה והשבחה, וכי השירותים נשוא ההתקשרות כוללים, בין היתר, בחינת חבות בהיטל השבחה במסגרת מתן היתרי בניה, רישוי עסקים ואישורים לטאבו, עריכת שומות מקרקעין, מתן הנחיות לשמאי מקרקעין חיצוניים המעניקים שירות לעירייה וביצוע בקרת איכות על עבודת השמאים החיצוניים, טיפול בתביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, ייצוג העירייה בהליכי שמאי מכריע ובוועדות ערר, מתן חוות דעת שמאית ושימוות כלכלית ביחס לתוכניות בניין עיר שבתהליך הכנה, ומענה לפניות הציבור בכתב ובע"פ, כולל קבלת קהל. בנוסף, הביא היועץ המשפטי בחשבון, כי מדובר בהתקשרות לביצוע עבודה מקצועית, המצריכה היכרות וניסיון ספציפי עם התחום במסגרתו ניתנים השירותים, וכי ההתקשרות המבוקשת מצריכה יחסי אמון מיוחדים, לאור ממשקי העבודה הנדרשים ולאור המידע והנתונים אליהם צפויה חשיפה במהלך ביצוע השירותים.
4. הועדה בחנה את הסברי היחידה, לפיהם מדובר בתפקיד ייחודי הדורש ידע ומומחיות מיוחדת בתחום של היטלי השבחה ותביעות לפי סעיף 197 וכן ידע והיכרות מעמיקה בליווי כלכלי שמאי בכל הקשור לתוכניות בנין עיר ולוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ובין היתר, ידע ובקיאיות בבחינת חבות בהיטל השבחה, בעריכת שומות מקרקעין, מתן חוות דעת שמאיות ובדיקות כלכליות. עוד בחנה הוועדה את הסברי היחידה, לפיהם ביצוע השירותים מצריך התנהלות וקשר ישיר מול גורמים רבים כמו גם התנהלות מול גופים ציבוריים שונים, בהתאם לצורך, ומשכך מדובר בתפקיד המצריך יחסי אמון מיוחדים. זאת, גם בשל המידע אליו צפוי להיחשף נותן השירותים במסגרת מתן השירותים, לאורו נדרשים יחסי אמון מיוחדים.
5. הועדה בחנה את תנאי הסף שהוצעו בהתאם לתנאי ההתקשרות המבוקשת ומאפייניה, וכן את אמות המידה שהוצעו ומשקלן, לפיהן יקבעו ההצעות הזוכות.

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 ידע ומומחיות מיוחדים, ואינה שגרתית, ולאור ממשקי העבודה הכרוכים במסגרתה, המידע והנתונים אליהם צפויים להיחשף נותני השירותים לצורך ביצוע העבודה, ולאור התוצרים המבוקשים במסגרתה.
2. הועדה מאשרת את תנאי הסף ואמות המידה. ציון האיכות יהווה 100% מהציון הכולל.

וכמפורט לעיל.

מתן שירותי איסוף וניתוח נתונים בתחום מדיניות ותכנון תשתיות ורכיבה

להלן פניית היחידה:

1. ועדת התקשרויות עליונה פטורי מכרז לפי תקנה 3 (8) מס' 14/2024, מיום 10.06.2024, החלטה מס' 31/24 אישרה כי ההתקשרות שבנדון הינה פטורה ממכרז לפי תקנה 3 (8) וכן אישרה תנאי סף ואמות מידה לצורך יציאה בהליך תחרותי לפי תקנה 3 (8) עבור מתן שירותי הייעוץ שבנדון.
 החלטת ועדת התקשרויות עליונה פטורי מכרז לפי תקנה 3 (8) מצ"ב **כנספת א'** לפנייה זאת.
2. בהתאם להחלטת ועדת התקשרויות עליונה, ביום 12.07.2024 פורסמה הבקשה לקבלת הצעות הן בעיתונים והן באתר העירוני.
3. השירותים נשוא הבקשה כוללים בעיקרם, איסוף וניתוח מידע לצרכי תכנון ומדיניות תחבורה, פיתוח תשתיות מידע וכן פיתוח מתודולוגיות פיתוח מידע פנים ארגוניות, ייזום, קידום ובקרת תכנון פרויקטים אד הוק, לרבות רחובות מוטי הליכה ופרויקטים לשיפור קישוריות הולכי והולכות רגל, ייזום, קידום ובקרת תכנון שבילי אופניים, טיפול בתכנון, הטמעה ובקרה על מדיניות חניה, תכלול ובחינת קולות קוראים המתפרסמים, מעת לעת, על ידי האיחוד האירופי וכיו"ב.
4. בהתאם לתנאי הבקשה ציון האיכות שנקבע הינו 100% מהציון הכולל.
5. כמו כן, בהתאם לתנאי הבקשה, תבחר העירייה זוכה אחד.
6. ביום 11.07.2024 פורסמה באתר העירוני הודעה על שינוי בתנאי הבקשה וכן צורף מענה העירייה לשאלות ההבהרה של המציעים.
7. המועד האחרון להגשת הצעות, נקבע ליום 14.07.2024, בשעה 14:00.
8. פתיחת תיבת ההצעות (איכות בלבד) התקיימה ביום 21.07.2024 במשרדה של סגנית חשבת מינהל כללי, הגב' סיגל משיח ונמצאו בתיבה 3 הצעות:
 - 8.1. **מציע מס' 1** - פביו שיינקמן שחר;
 - 8.2. **מציע מס' 2** - ד"ר אליה בן שבת הנדסה תחבורה תנועה ובקרה;
 - 8.3. **מציע מס' 3** – O.H Mobility and planning ltd (או איץ מוביליטי אנד פלנינג בע"מ);
9. להלן תוצגנה תוצאות עמידת המציעים בתנאי הסף הקבועים בסעיף 2 לפרק ג' לבקשה לאחר הליך השלמת מסמכים:

מס' סעיף	נוסח תנאי הסף הקבועים בפרק ג' למסמכי הבקשה	מציע 1	מציע 2	מציע 3
סעיף 2.1 לפרק ג' לבקשה	זהות המציע - המציע הוא אזרח ישראלי או תאגיד המאוגד כדין בישראל, בעל אישור לפי סעיף 2 לחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976.	v	v	v
סעיף 2.2 לפרק ג' לבקשה	השכלה - המציע, וככל שהמציע הינו תאגיד, אזי בעל מניות במציע ו/או שותף במציע ו/או מנהל במציע, הינו בעל תואר ראשון ושני בתחום התחבורה ו/או בתחום תכנון ערים ו/או בתחום גאוגרפיה ו/או לימודי סביבה ממוסד אקדמאי המוכר על ידי המועצה להשכלה גבוהה, או מאושר על ידי האגף להערכת תארים אקדמיים מחו"ל במשרד החינוך.	v	v	x
סעיף 2.3 לפרק ג' לבקשה	ניסיון בתחום פרויקטים טכנולוגיים - למציע וככל שהמציע הינו תאגיד, אזי בעל מניות במציע ו/או שותף במציע ו/או מנהל במציע, הינו בעל ניסיון מצטבר של שנתיים לפחות, בליווי וקידום פרויקטים טכנולוגיים בתחום התחבורה,	v	v	v

			הכוללים ניתוח נתונים ושימוש במערכות גיאוגרפיות שתכליתן עידוד השימוש בתחבורה בת קיימא.	
v	v	v	ניסיון בתחום המבוקש (כללי) - למציע וככל שהמציע הינו תאגיד, אזי בעל מניות במציע ו/או שותף במציע ו/או מנהל במציע, הינו בעל ניסיון מצטבר של 7 שנים, לפחות, באחד, או יותר, מתחומים הבאים: תכנון עריסות תחבורה, ייעוץ אסטרטגי בתחום התחבורה, ביצוע אנליזות וניתוח מידע בתחום התחבורה.	סעיף 2.4 לפרק ג' למסמכי הבקשה
v	v	v	עבודה עם גופים ציבוריים – למציע וככל שהמציע הינו תאגיד, אזי בעל מניות במציע ו/או שותף במציע ו/או מנהל במציע, הינו בעל ניסיון של 5 שנים לפחות במתן שירותי ייעוץ בתחום התחבורה עבור גופים ציבוריים, כדוגמת משרדי ממשלה, רשויות מקומיות, תאגידים ממשלתיים, תאגידים עירוניים, תאגידי מים וכיו"ב.	סעיף 2.5 לפרק ג' למסמכי הבקשה

10. מציעה מס' 2:

בהתאם למסמכי הבקשה לקבלת הצעות, יבוצעו השירותים מושא בקשה זו במשרדי העירייה ברחוב אבן גבירול 69, אלא אם כן יאשר המנהל אחרת.

כאשר דרישה זו התבררה למציעה מס' 2 (על אף שנרשמה מפורשות הן בסעיף 7 לפרק ג' למסמכי הבקשה, הן בסעיף 4 לנספח א' לחוזה והן עודכנה בסעיף 1 למסמך המענה לשאלות הבהרה מיום 11.07.2024), החליטה מציעה מס' 2, לאחר מועד הגשת ההצעות, להסיר את מועמדותה ולמשוך את הצעתה.

החלטתה של מציעה מס' 2 בדבר הסרת המועמדות ומשיכת הצעתה נשלחה באמצעות מייל ביום 12.08.2024 למר רמי ריחן נציג הרשות לתחבורה ולגב' סמדר שגב, נציגת מחלקת מכרזים בעירייה מאת הגב' אנה סטריקובסקי (נציגת מציעה מס' 2).

11. מציעה מס' 3

תנאי הסף הקבוע בסעיף 2.2 לפרק ג' למסמכי הבקשה קובע כדלקמן:

"המציע, וככל שהמציע הינו תאגיד, אזי בעל מניות במציע ו/או שותף במציע ו/או מנהל במציע, הינו בעל תואר ראשון ושני בתחום התחבורה ו/או בתחום תכנון ערים ו/או בתחום גאוגרפיה ו/או לימודי סביבה ממוסד אקדמאי המוכר על ידי המועצה להשכלה גבוהה, או מאושר על ידי האגף להערכת תארים אקדמיים מחו"ל במשרד החינוך".

לצורך הוכחת העמידה בתנאי הסף הקבוע בסעיף 2.2 לעיל הוגשו על ידי מציעה מס' 3 תעודות של מר אופיר הילברט המעידות על קבלת תואר ראשון, מוסמך במדעים בהנדסת מערכות מידע מאוניברסיטת בן גוריון ועל קבלת תואר שני מוסמך למדעים במדעי החברה מהטכניון.

לאור העובדה והתואר הראשון שניתן למר אופיר הילברט בתחום הנדסת מערכות מידע אינו עונה על דרישות תנאי הסף הקבוע בסעיף 2.2 לעיל וכן בהתאם לביורור ובדיקה נוספת בעניין זה שערך מר רמי ריחן, נציג הרשות לתחבורה עם מר אופיר הילברט (נציג מציעה מס' 3) ביום 31/07/2024, **עולה כי מציעה מס' 3, O.H Mobility and planning ltd, אינה עומדת בדרישות ההשכלה הקבועות בסעיף 2.2 לפרק ג' למסמכי הבקשה ולפיכך מתבקשת הועדה לפסול את הצעתה.**

12. להלן תוצגנה תוצאות ניקוד האיכות עבור מציעה מס' 1 על פי רכיבי האיכות הקבועים בסעיף 3.1 לפרק ג' למסמכי הבקשה, לאחר הליך השלמת מסמכים (למעט בחינת רכיבי האיכות הקבועים בסעיפים ד' וה' שלא נבחנו לאור ההסבר המפורט בסעיף 13 להלן):

מציע 3	מציע 2	מציע 1	משקל	אופן ניקוד אמת המידה	אמת המידה	
לא נבדק בשל אי עמידה בתנאי הסף כאמור בסעיף 10 לעיל.	לא נבדק לאור העובדה והמציעה הסירה את מועמדותה כאמור בסעיף 11 לעיל.	10	10%	מעל שנתיים ועד 5 שנים – 4 נק'. מעל 5 ועד 7 שנים – 7 נק'. מעל 7 שנים – 10 נק'. עד למקסימום של 10 נקודות	שנות ניסיון בליווי וקידום פרויקטים טכנולוגיים בתחום התחבורה , הכוללים ניתוח נתונים ושימוש במערכות גיאוגרפיות שתכליתן עידוד השימוש בתחבורה בת קיימא, מעבר למינימום הקבוע בסעיף 2.3 לעיל.	א.
		10	10%	מעל 7 ועד 10 שנים – 5 נק'. מעל 10 שנים – 10 נק'. עד למקסימום של 10 נקודות	שנות ניסיון בתחום המבוקש (כללי) שנות ניסיון באחד או יותר מתחומים הבאים: תכנון עריסות/תחבורה, ייעוץ אסטרטגי בתחום התחבורה, ביצוע אנליזות וניתוח מידע בתחום התחבורה מעבר למינימום הקבוע בסעיף 2.4 לעיל.	ב.
		10	10%	מעל 4 שנים – 7 נק'. מעל 5 שנים – 10 נק'. עד למקסימום של 10 נקודות	שנות ניסיון באיסוף וניתוח נתונים בתחום התחבורה שנות ניסיון המציע באיסוף וניתוח נתונים בתחום התחבורה	ג.
		20	20%	שנה עד שנתיים – 10 נק'. מעל שנתיים – 20 נק'. עד למקסימום של 20 נקודות	שנות ניסיון המציע בליווי פרויקטים בינלאומיים שנות ניסיון המציע בליווי פרויקטים בעלי זיקה לאיחוד האירופי לרבות יצירת קשרים עם גופים בינלאומיים (רשויות ומוסדות).	ד.
		לא נבדק לאור ההסבר בסעיף 13 להלן	10%	שיטות עבודה (עד 5 נקודות) שימוש בכלים טכנולוגיים (עד 5 נקודות) עד למקסימום של 10 נקודות	הצגת פרויקט טכנולוגי - הצגת פרויקט טכנולוגי בתחום התחבורה שבוצע על ידי המציע	ה.
		לא נבדק לאור ההסבר בסעיף 13 להלן	40%	במסגרת הריאיון ייבחנו, בין היתר, הפרמטרים הבאים: הצגת פרויקטים בתחום התחבורה שבוצעו ו/או תוכננו ו/או לוו על ידי המציע, הצגת	ראיון עם המציע	ו.

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 22 /2024 מיום 11/09/2024

				פרויקטים שבוצעו בגופים ציבוריים, תשובות לשאלות מקצועיות של האגף, רמת אנגלית, זיקה לתחום התחבורה בכלל ותחבורה בת קיימא בפרט, זמינות ויכולת נוכחות מלאה במשרדי רשות תחבורה, התרשמות כללית וכיו"ב, והכל בהתאם לשאלון מובנה שיוכן מראש. עד למקסימום של 40 נקודות	
		-	100%	סה"כ	

13. לאור העובדה ותנאי הסף אינם כוללים דרישה לקבלת ציון איכות מינימאלי ולאור העובדה ונותרה הצעה אחת רלוונטית של מציע מס' 1, הרי שמתייטר הצורך בבחינת רכיבי האיכות הקבועים בסעיפים ה' ו-ו' לטבלת האיכות הנ"ל, הצגת פרויקט טכנולוגי וראיון עם המציע ולפיכך שני הרכיבים הנ"ל לא נבחנו על ידי היחידה.

14. לאור האמור לעיל, מתבקשת הועדה לאשר את ההתקשרות עם מציע מס' 1, מר פביו שיינקמן שחר, שהגיש את ההצעה היחידה מבין 3 ההצעות שנותרה רלוונטיות לאור המתואר בסעיפים 10 ו-11 לעיל.

15. תקופת ההתקשרות על פי החוזה שייחתם בין העירייה לבין הזוכה, הינה תקופה בת שנה, כאשר לעירייה נתונה הזכות (האופציה) להאריך את ההתקשרות בשתי תקופות נוספות של שנתיים נוספות (כל אחת), או חלק מהן, בכל פעם.

16. בגין ביצוע שירותי הייעוץ שבנדון, תשלם העירייה סך של 173 ₪ לשעת עבודה, לא כולל מע"מ. היקף שעות מוערך- כ 180 שעות חודשיות.

17. סעיף תקציב: 017721007522

שריון מס': 11-2024-726

דיון

1. גב' פחטר מציגה את הפניה ומציינת כי ועדת התקשרויות עליונה פטורי מכרז לפי תקנה 3 (8) מס' 14/2024, מיום 10.06.2024, החלטה מס' 31/24 אישרה כי ההתקשרות שבנדון הינה פטורה ממכרז לפי תקנה 3(8) וכן אישרה תנאי סף ואמות מידה לצורך יציאה בהליך תחרותי לפי תקנה 3(8) לאחר שהיועץ המשפטי בחן ומצא, כי תקנה 3(8) לתקנות העיריות (מכרזים) חלה על ההתקשרות, נוכח הידע והמומחיות המיוחדים הנדרשים עבור מתן השירות שבנדון ולאור טיב השירותים והמידע אליו צפוי להיחשף נותן השירותים.

2. בהמשך להחלטת ועדת התקשרויות עליונה פטורי מכרז הנ"ל, ביום 12.07.2024 פורסמה הבקשה לקבלת הצעות הן בעיתונים והן באתר העירוני.

3. ביום 21.07.2024 התקיימה פתיחת מעטפות ונמצא שהתקבלו 3 הצעות. הצעה אחת לא עמדה בתנאי הסף המבוקשים בנושא ההשכלה ומציעה נוספת הסירה את מועמדותה ומשכה את הצעתה, בהתאם למפורט בפניית היחידה.

4. לאור העובדה ותנאי הסף אינם כוללים דרישה לקבלת ציון איכות מינימאלי ולאור העובדה ונותרה הצעה אחת רלוונטית, ולאחר התייעצות עם השירות המשפטי, הרי שמתייטר הצורך בבחינת רכיבי האיכות הקבועים בסעיפים ה' ו-ו' לטבלת האיכות ולפיכך שני הרכיבים הנ"ל לא נבחנו.

5. הועדה מאשרת את עמידת ההצעה של משתתף מס' 1 בתנאי הסף ומאשרת את ניקוד האיכות אשר ניתן בהתאם לאמות המידה שנקבעו בבקשה ובנדקו ע"י היחידה, ופורטו לעיל.

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 22 /2024 מיום 11/09/2024

6. הוועדה מאשרת התקשרות עם מציע מס' 1, מר פביו שיינקמן שחר, למתן שירותי איסוף וניתוח נתונים בתחום מדיניות ותכנון תשתיות ורכיבה וזאת בהתאם להוראות הבקשה לקבלת הצעות ונספחיה, לרבות הוראות החוזה המצורף כנספח לבקשה.

החלטה

מס' החלטה	שם היחידה	החלטה	שם הספק	תקופת התקשרות	סכום בש"ח (לא כולל מע"מ)
46/24	רשות תחבורה, תנועה וחניה	מאשרים התקשרות למתן שירותי איסוף וניתוח נתונים בתחום מדיניות ותכנון תשתיות ורכיבה	מר פביו שיינקמן שחר	שנה, כאשר לעירייה נתונה הזכות (האופציה) להאריך את ההתקשרות בשתי תקופות נוספות של שנתיים נוספות (כל אחת), או חלק מהן, בכל פעם.	173 ש"ח לשעת עבודה

וכמפורט לעיל.

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 22 / 2024 מיום 11/09/2024

60	+	+	+	+	+	+	שפיגלמן, קורן זמיר ושות'
60	+	+	+	+	+	+	הררי טויסטר ושות'
60	+	+	+	+	+	+	ניר בראונשטיין עו"ד
60	+	+	+	+	+	+	ברק - גיט - מיסטריאל - ליבוביץ'
60	+	+	+	+	+	+	שרקון, בן עמי אשר ושות'

7.1.1 השירות המשפטי יציין כי המשרדים שניגשו לתחום זה מוכרים כולם לשירות המשפטי, השירות המשפטי סבור כי בנסיבות אלה, די בהיכרות האישית ובניסיון הקודם הטוב הקיים עם משרדים אלה חלקם בתחומים אחרים וחלקם בתחום זה, וכן בניקוד האיכות שניתן על בסיס ניסיונם בתחום הספציפי נשוא הבליימ על מנת לייתר את הצורך בריאיון שנקבע כאחת מאמות המידה בבקשה.

7.1.2 בהתייחס לניקוד האיכות המוצג בטבלה שלעיל. כפי שנקבע במסמכי הפניה ולפי שיקול דעת העירייה, סבור השירות המשפטי כי יש להכריז על שרקון, בן עמי- משרד עו"ד כזוכה בשני תחומים בלבד (מקרקעין והסכמי פיתוח ותחזוקה) ולא בשלושה תחומים ועל משרד ברק-גיט- מיסטריאל- ליבוביץ כזוכה בתחום אחד בלבד (ערי ארנונה) ולא בשני תחומים, על מנת לבצע ניהול נכון יותר של ההתקשרויות כך שתהיינה מבוזרות בין מספר משרדים.

נציין כי קיימים ארבעה זוכים נוספים בתחום זה מכח בקשה קודמת להצעת מחיר שפרסם השירות המשפטי - רתם סירוטה עיני ושות', צילקר-שפירא, מישאל דרעבי חברת עו"ד, זינגר דנה ושות' משרד עורכי דין.

7.1.3 משכך, הוועדה מתבקשת לאשר את 3 ההתקשרויות בתחום זה עם ההצעות שקיבלו את ניקוד האיכות הזהה שהינו הגבוה ביותר וכדלקמן:

- שפיגלמן, קורן, זמיר ושות' משרד עורכי דין
- הררי, טויסטר ושות'
- עו"ד ניר בראונשטיין

7.2 הסכמי פיתוח ותחזוקה

הסכמי פיתוח ותחזוקה	נספח א' - הצהרה על מעמד משפטי	נספח ב' - הצהרת המציע	נספח ג' - ניסיון לעמידה בתנאי סף (המפורטים בנספח)	אישור עוסק מורשה	ניכוי מס במקור	רישיון עו"ד	ציון ניקוד איכות - 60 נק נקודות (ללא התייחסות לראיון שמשקלו 40 נקודות)
עו"ד בן דוד בצלאל	+	+	+	+	+	+	60
הררי טויסטר ושות'	+	+	+	+	+	+	60

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 22 /2024 מיום 11/09/2024

60	+	+	+	+	+	+	ניר בראונשטיין עו"ד
60	+	+	+	+	+	+	שרקון, בן עמי אשר ושות'
60	+	+	+	+	+	+	שפיגלמן, קורן זמיר ושות'
60	+	+	+	+	+	+	עו"ד עמיחי מגער

7.2.1 השירות המשפטי יציין כי המשרדים שניגשו לתחום זה מוכרים כולם לשירות המשפטי, השירות המשפטי סבור כי בנסיבות אלה, די בהיכרות האישית ובניסיון הקודם הטוב הקיים עם משרדים אלה חלקם בתחומים אחרים וחלקם בתחום זה, וכן בניקוד האיכות שניתן על בסיס ניסיונם בתחום הספציפי נשוא הבליימ על מנת לייתר את הצורך בריאיון שנקבע כאחת מאמות המידה בבקשה.

7.2.2 השירות המשפטי סבור כי יש צורך ב- 5 זוכים בתחום זה [כאשר קיימים שני זוכים בתחום זה מכח בקשה קודמת להצעת מחיר שפרסם השירות המשפטי - רתם סירוטה ועמיחי מגער] וזאת בהתאם להיקפי העבודה הן הנוכחיים והן הצפויים.

7.2.3 משכך, הוועדה מתבקשת לאשר את 5 ההתקשרויות בתחום זה עם ההצעות שקיבלו את ניקוד האיכות הגבוה ביותר וכדלקמן:

- שפיגלמן, קורן, זמיר ושות' משרד עורכי דין
- הררי, טויסטר ושות'
- עו"ד ניר בראונשטיין
- שרקון, בן עמי, אשר ושות'
- עו"ד בן דוד בצלאל

7.3 מקרקעין ותביעות פינוי

מקרקעין ותביעות פינוי	נספח א' - הצהרה על מעמד משפטי	נספח ב' - הצהרת המציע	נספח ג' - ניסיון לעמידה בתנאי סף (המפורטים בנספח)	אישור עוסק מורשה	ניכוי מס במקור	רישיון עו"ד	ציון ניקוד איכות - 100 נק נקודות (כולל ראיון שמשקלו 30 נקודות)
עו"ד אלון גרוסבום	+	+	+	+	+	+	100
חמד ושות' עורכי דין	+	+	+	+	+	+	100
משרד עו"ד קפלן דניאל	+	+	+	+	+	+	100
פריש שפרבר ריינהרץ	+	+	+	+	+	+	100
שרקון, בן עמי אשר ושות'	+	+	+	+	+	+	100
עו"ד עמיחי מגער	+	+	+	+	+	+	100

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 22 / 2024 מיום 11/09/2024

7.3.1 השירות המשפטי סבור כי יש צורך ב- 6 זוכים בתחום זה לאור היקף העבודה השנתי, הצורך בבזזור הייצוג המשפטי בין מספר משרדים והצורך בהמשך ניהול התיקים המתנהלים בבתי המשפט השונים ובלשכות ההוצאה לפועל.

7.3.2 וועדה זו מתבקשת לאשר את 6 ההתקשרויות בתחום זה עם ההצעות שקיבלו את ניקוד האיכות הגבוה ביותר וכדלקמן:

- שרקון, בן עמי, אשר ושות'
- עו"ד עמיחי מגער
- עו"ד אלון גרוסבויס
- חמד ושות' – עורכי דין
- עו"ד קפלן דניאל
- פריש, שפרבר, ריינהרץ ושות' משרד עו"ד

7.4 מים וביוב

מים וביוב	נספח א' – הצהרה על מעמד משפטי	נספח ב' – הצהרת המציע	נספח ג' – ניסיון לעמידה בתנאי סף (המפורטים בנספח)	אישור עוסק מורשה	ניכוי מס במקור	רישיון עו"ד	ציון ניקוד איכות – 75 נק נקודות (ללא התייחסות לראיון שמשקלו 25 נקודות)
עו"ד בן דוד בצלאל	+	+	+	+	+	+	75
מוטי גל ושות' – משרד עורכי דין	+	+	+	+	+	+	55

7.4.1 השירות המשפטי יציין כי משרד עו"ד בצלאל בן דוד מוכר לשירות המשפטי להבדיל ממשרד עו"ד מוטי גל. השירות המשפטי סבור כי בנסיבות אלה, די בהיכרות האישית ובניסיון הקודם הטוב הקיים עם משרד זה בתחום, וכן בניקוד האיכות שניתן על בסיס ניסיונם בתחום הספציפי נשוא הבל"מ על מנת לייתר את הצורך בריאיון שנקבע כאחת מאמות המידה בבקשה. בפרט שגם אם יינתן ניקוד מקסימלי בראיון לשני המציעים, לא יהיה בכך בכדי לשנות את ניקוד האיכות.

7.4.2 השירות המשפטי סבור כי בתחום זה יש צורך בזוכה אחד בלבד וזאת בהתחשב, בין היתר, בהיקפי העבודה.

7.4.3 וועדה זו מתבקשת לאשר את ההתקשרות בתחום זה עם ההצעה שקיבלה את ניקוד האיכות הגבוה ביותר וכדלקמן:

- עו"ד בן דוד בצלאל

7.5 ערי ארנונה

עירי ארנונה	נספח א' – הצהרה על מעמד משפטי	נספח ב' – הצהרת המציע	נספח ג' – ניסיון לעמידה בתנאי סף (המפורטים בנספח)	אישור עוסק מורשה	ניכוי מס במקור	רישיון עו"ד	ציון ניקוד איכות – 60 נק נקודות (ללא התייחסות לראיון שמשקלו 40 נקודות)
ברק – גיט – מיסטריאל – ליבוביץ'	+	+	+	+	+	+	60
אליאס בן אריה עורכי דין	+	+	+	+	+	+	50

7.5.1 השירות המשפטי יציין כי המשרדים שניגשו לתחום זה מוכרים לשירות המשפטי. השירות המשפטי סבור כי בנסיבות אלה, די בהיכרות האישית ובניסיון הקודם הטוב הקיים עם משרדים אלה בתחומים זה, וכן בניקוד האיכות שניתן על בסיס ניסיונם בתחום הספציפי נשוא הבל"מ על מנת ליתר את הצורך בריאיון שנקבע כאחת מאמות המידה בבקשה. בפרט שגם אם יינתן ניקוד מקסימלי בראיון לשני המציעים, לא יהיה בכך בכדי לשנות את ניקוד האיכות.

7.5.2 השירות המשפטי סבור כי בתחום זה יש צורך בזוכה אחד בלבד וזאת בהתחשב, בין היתר, בהיקפי העבודה הן הנוכחיים והן הצפויים.

7.5.3 וועדה זו מתבקשת לאשר את ההתקשרות בתחום זה עם ההצעה שקיבלה את ניקוד האיכות הגבוה ביותר וכדלקמן:

- ברק - גיט - מיסטריאל - ליבוביץ'

8. תוקפו של החוזה שצורף כנספח לבקשה נקבע ל-36 חודשים מיום חתימתו או עד סיום ההליכים המשפטיים/ תובענות שנמסרו לעורכי הדין מכח חוזה זה או עד סיום הטיפול במשימות שונות / מטלות שנמסרו לטיפול עורכי הדין מכח חוזה זה, לפי המאוחר מבין השלושה. כמו כן קיימת לעירייה אופציה להאריך את ההתקשרות ב-24 חודשים, כולם או חלק מהם, בתנאי החוזה ובהתאם להודעה שתמסר לעורכי הדין.

9. השירות המשפטי קבע בחוזה שצורף לפנייה שכ"ט קבוע – עליו אין תחרות, לפי כל תחום התמחות ולפי התעריפים שמשלמת כיום העירייה לתחומים 1-5, שהינם נמוכים מתעריפי השוק. התמורה שנקבעה במסמכי החוזה מפורטת בנספח א' לפנייה זו.

לבקשת אגף החשבות נציין כי בתחום המקרקעין, בתביעות לפינוי מקרקעין ו/או נכס עוה"ד יהיו זכאים **להחזר הוצאות** אשר בהן יישאו לצורך פינוי המקרקעין ו/או הנכס מכל אדם ו/או חפץ ו/או מחזיק כגון; שוטרים, מנעולן, גרר, מוציאים לפועל, שמאים, מודדים, קונסטרוקטורים וכיו"ב – והכל בהתאם לנכס ולפינוי הנדרש במסגרת תביעות הפינוי וההוצאות הכרוכות במסגרתו. החזר ההוצאות יבוצע כפוף לאישור בכתב ומראש של מנהל אגף נכסי העירייה את תכולת השירותים וסכומם וכנגד קבלות ואסמכתאות

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 22 / 2024 מיום 11/09/2024

שיוצגו. יצויין כי החזר ההוצאות זה, מתבסס על תוצאות הליך של בקשה להצעות מחיר שהתקבלו אצל עוה"ד ולאחר בחינתן על ידי מנהל אגף הנכסים.

10. היקף ההתקשרות המבוקש לכל המשרדים לתחומים 1-5 הינו כ- 20 מיליון ₪ לא כולל מע"מ לשנה.

11. לפיכך הוועדה מתבקשת לאשר את ההתקשרויות הבאות עם ההצעות כפי שפורט לעיל :

בתחום היטל השבחה ותביעות מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה :

- שפיגלמן, קורן, זמיר ושות' משרד עורכי דין
 - הררי, טויסטר ושות'
 - עו"ד ניר בראונשטיין
- בתחום הסכמי פיתוח ותחזוקה :

- שפיגלמן, קורן, זמיר ושות' משרד עורכי דין
 - הררי, טויסטר ושות'
 - עו"ד ניר בראונשטיין
 - שרקון, בן עמי, אשר ושות'
 - עו"ד בן דוד בצלאל
- בתחום מקרקעין ותביעות פינני :

- שרקון, בן עמי, אשר ושות'
 - עו"ד עמיחי מגער
 - עו"ד אלון גרוסבוים
 - חמד ושות' – עורכי דין
 - עו"ד קפלן דניאל
 - פריש, שפרבר, ריינהרץ ושות' משרד עו"ד
- בתחום מים וביוב :

- עו"ד בן דוד בצלאל
- בתחום עררי ארנונה :

- ברק, גיט, מיסטריאל, ליבוביץ' ושות'

12. חלוקת העבודה בין המשרדים תעשה בהתחשב בשיקולים מקצועיים, תקציבים, בהתאם לסוג העבודה

והיקפה, בזמינות המשרדים והכל בהתאם לשיקול דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

דיון

1. גב' פחטר מציגה את הפניה ומציינת כי ועדת התקשרויות עליונה פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מס' 14/2024 מיום 10/06/2024 החלטה מס' 25/24 אישרה, כי ההתקשרות בנושא ייצוג משפטי ומתן ייעוץ, ליווי וטיפול בכל הקשור והנוגע קבלת שירותים משפטיים ייעוץ וייצוג העירייה בנושאים הבאים : היטל השבחה ותביעות מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, הסכמי פיתוח ותחזוקה, מקרקעין ותביעות פינני, מים וביוב, עררי ארנונה והיטלי פיתוח - פטורה ממכרז לפי תקנה 3(8), לאחר שהונחה בפני הוועדה חוות הדעת המשפטית שניתנה, ואושרו תנאי סף ואמות מידה לפניה למציעים פוטנציאלים.

2. בהתאם להחלטת ועדת התקשרויות עליונה פטורי מכרז הני"ל, פנה השירות המשפטי של עיריית תל אביב- יפו בבקשה לקבלת הצעות מ-14 ממשרדי עורכי דין. בתנאי הבקשה צוין, כי העירייה רשאית לבחור עד 4 זוכים לכל אחד מהתחומים, אשר יקבלו את ניקוד האיכות הגבוה ביותר לאותו התחום, כמפורט בפנייה זו, ולפי שיקול דעתה כאשר מציע אחד יכול להיות מוכרז כזוכה למספר תחומים. משקל האיכות שאושר על ידי הוועדה הינו 100% איכות.

3. השירות המשפטי בחן את ההצעות שהוגשו בתחומים 1-5 לפניה (נושא מס' 6 – היטלי פיתוח, מצוי בבדיקה, כמצוין בפנייה). נמצא, כי כל ההצעות שהוגשו בתחומים 1-5 עומדות בתנאי הסף לתחומים בהם הוגשה ההצעה.

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 22 / 2024 מיום 11/09/2024

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

5. הועדה מאשרת התקשרות בהתאם להוראות הבקשה לקבלת הצעות ונספחיה, לרבות הוראות החוזה המצורף כנספח לבקשה, עם המציעים הבאים :

בתחום היטל השבחה ותביעות מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה :

- שפיגלמן, קורן, זמיר ושות' משרד עורכי דין
 - הררי, טויסטר ושות'
 - עו"ד ניר בראונשטיין
- בתחום הסכמי פיתוח ותחזוקה :

- שפיגלמן, קורן, זמיר ושות' משרד עורכי דין
 - הררי, טויסטר ושות'
 - עו"ד ניר בראונשטיין
 - שרקון, בן עמי, אשר ושות'
 - עו"ד בן דוד בצלאל
- בתחום מקרקעין ותביעות פינני :

- שרקון, בן עמי, אשר ושות'
 - עו"ד עמיחי מגער
 - עו"ד אלון גרוסבוים
 - חמד ושות' – עורכי דין
 - עו"ד קפלן דניאל
 - משרד
- בתחום מים וביוב :

- עו"ד בן דוד בצלאל
- בתחום עררי ארנונה :

- ברק, גיט, מיסטריאל, ליבוביץ' ושות'

6. התמורה שנקבעה במסמכי החוזה מפורטת בנספח א' לפנייה. שכה"ט אשר נקבע ע"י העירייה הינו ללא שינוי לעומת שכה"ט המשולם כיום.

החלטה

מס' החלטה	שם היחידה	החלטה	שם הספק	תקופת התקשרות	סכום בש"ח (לא כולל מע"מ)
47/24	השירות המשפטי	מאשרים התקשרות עבור ייעוץ וייצוג משפטי בנושאי הסכמי פיתוח ותחזוקה, היטלי השבחה ותביעות 197, מקרקעין ותביעות פינני, מים וביוב, עררי ארנונה והיטלי פיתוח	כמפורט לעיל	כמפורט לעיל	20 מיליון ₪ לשנה

וכמפורט לעיל.


מנחם לייבה,
מנכ"ל העירייה
25/9/24
תאריך

ניב יהושע
סגן גזבר
ומנהל אגף החשבונות
ניב יהושע,
סגן גזבר העירייה
25/9/24
תאריך


עו"ד עוזי סלמן,
היועמ"ש לעירייה
25/9/24
תאריך


23/9/24
ליטל פחטר, רו"ח,
מנהלת מח' מכרזים והתקשרויות
23/9/24
תאריך