

פרוטוקול ועדת התקשרויות פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 7 / 2025 מיום 26/02/2025

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

נוכחים ה"ה: עו"ד איילת בנימיני, עו"ד נטלי שמואלי מעודי, עו"ד עדי יעקובי, רות דורי, תומר אטיאס, אליה רובינוב, אמיל עקוקא, מוטי טייטלבוים, יאיר מוהר, אבי ויסמן, אלעד מגער, שלום עובדיה, דורין אברהם, יעריה מרקוס לוי, דינור ישראל, נורית זכאי, אבי נתיב, שרי ישראלי, רועי אריה, שלומי בוזגלו, תמר לאקס, קובי גרסטלר, מירית רוזנבאום.

מזכירת הועדה: ליטל פחטר, רו"ח.

מרכזת הועדה: לילך אדר, עו"ד.

| מס' פניה | מס' החלטה | היחידה | נושא | מהות החלטה |
|---------------------------|------------------|------------------|---|--|
| 1. פניה 1 | 18/25 | אגף נכסי העירייה | מפקח נכסים בכיר | אישור לפטור לפי תקנה 3 (8), תנאי סף ואמות מידה |
| 2. פניה 2 | 19/25 | אגף נכסי העירייה | מנהל עסקה להסדרה נכסית של נכסים ציבוריים בהקצאה במקרקעים עירוניים, בדגש על בתי כנסת | אישור לפטור לפי תקנה 3 (8), תנאי סף ואמות מידה |

החלטה מספר 18/25

| |
|------------------------|
| מפקח נכסים בכיר |
|------------------------|

להלן פניית היחידה:

1. פרטי היחידה

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

2. פרטי ההתקשרות המבוקשת

| | | | |
|--|----------------------------|-------------------|-------------------|
| נושא ההתקשרות | | | |
| העסקת נש"מ באגף נכסי העירייה – מפקח נכסים בכיר | | | |
| תיאור מהות ההתקשרות | | | |
| <p>בהתאם לאישור מנכ"ל העירייה ולאישור סמנכ"ל משאבי אנוש, מבוקשת התקשרות עם מפקח נכסים למחלקת תפעול ותחזוקת נכסים באגף נכסי העירייה, באמצעות נש"מ, לצורך קידום וביצוע פיקוח על נכסים עירוניים, קבלה ומסירת נכסים, ליווי הליך פינויים. התפקיד כולל, בין היתר, טיפול בביצוע בדיקות נכסים ופינוי שטחים ציבוריים שונים הנדרשים לעירייה ועבודה מול הגורמים הרלוונטיים בתחום, איתור בעלי זכויות, איתור מחזיקים בשטח, לרבות התמודדות עם אוכלוסייה מורכבת ומאתגרת, סיוע בהכנת חומרים להגשת תביעות משפטיות לפינוי וניהול התביעות המשפטיות עם השירות המשפטי בעירייה, ביצוע פינויים בפועל ותפיסת חזקה ע"י העירייה, הגשת תלונות במשטרת ישראל בגין פלישות/פריצות/גרימת נזק לנכסי העירייה וכיו"ב, בהתאם לנדרש, וכן ביצוע מטלות נוספות בתחום העיסוק עפ"י הנחיות הממונים.</p> | | | |
| תקופת ההתקשרות | היקף כספי מוערך | סעיף תקציב | מס' שיריון |
| שנה + זכות ברירה (אופציה) של העירייה להארכת תקופת ההתקשרות בשתי תקופות נוספות, של שנתיים כל אחת, או חלק מהן, בכפוף לאישור תקציבי | 280,800 ₪ בתוספת מע"מ לשנה | 01-931400-758-5 | |

נימוק היחידה לקבלת פטור ממכרז

התפקיד ייחודי וכולל אחריות לפיקוח על נכסי מקרקעין עירוניים שבתחום אחריותו, בדיקת מצבם הפיזי, תחזוקה ובטיחות בהתאם לנהלים, תקנות חוקים והמדיניות העירונית, הדין והנחיות הממונים. אחריות לריכוז ופיקוח על תכנית העבודה של המפקחים כולל מעקב ובקרת ביצוע לפי מדדים ועידים שהוגדרו. הנחיה מקצועית למפקחים שבתחום האחריות, אחריות לריכוז הנתונים וניתוח והפקת לקחים על בסיס דוחות בקרה. בדיקת נכסים ע"פ ההנחיות, לאימות שימושים, לאיתור שימוש חורג, שימוש בלתי חוקי, חריגות בניה וכדומה, בדיקות מבנים ריקים, איתור פולשים, זיהוי וזואלי למבנים מסוכנים בפטנציאל ודיווח ליחידה למבנים מסוכנים. השתתפות וביצוע היערכות לקראת ימי פינוי והריסת מבנים מאישור הפינוי וההריסה ועד לביצוע בפועל. פיקוח וביצוע בדיקות וביקורות שוטפות בכפוף לתכנית העבודה ובהתאם לצורך בשטח שבתחום אחריותו. מדידות/סקיצות שרטוטים וצילומים, תשאול הנמצאים בשטח או בסביבה, אחריות למילוי דוח ביקורת והזנת הנתונים במערכת הממוכנת והמשך ליווי טיפול עד לסיומו, כנדרש בכפוף לממצאים בשטח. יציאה לשטח בעקבות בדיקת תלונות על מטרדים בנכסים עירוניים/תשתיות/מקרקעין, לרבות אחריות לדיווח על מפגעי בטיחות בשטח, בהתאם להנחיות ממונה ובכפוף לצורך. ליווי בקרי בטיחות בשטח שבתחום אחריותו. קיום קשר שוטף עם גורמי חוץ ופנים לעירייה בטיפול השוטף של הנכסים. אחריות לריכוז הנתונים וניתוח והפקת לקחים על בסיס דוחות בקרה של הנכסים שבתחום אחריותו, נציג מטעם האגף לצורך מתן עדות בבית משפט בכפוף לצורך לגבי נכסים שבתחום אחריותו כולל הצגת נכסים רלבנטיים לתביעה, ביצוע מטלות נוספות במסגרת התפקיד לפי הנחיית הממונה.

במסגרת התפקיד הנ"ל קיימת חשיבות רבה כי העבודה תבוצע ע"י נותן השירותים מקצועי הבקיא בתחום הפינויים ופיקוח נכסים, וכן נדרשת התנהלות וקשר ישיר מול גורמים רבים, הן גורמים עירוניים והן גורמים חיצוניים, באופן המצריך גם יחסי אמון מיוחדים, כגון שמאי מקרקעין, עורכי דין וגורמים חיצוניים אחרים, וכן מול אוכלוסייה מורכבת ומאתגרת, לרבות הגשת תלונות במשטרה במידת הצורך במקרים כגון פלישות, פריצות, גרימת נזק לנכסי העירייה וכיו"ב. כמו כן, התפקיד כולל עבודה שוטפת מול עובדי והנהלת האגף, השירות המשפטי ואגפי העירייה השונים בהתאם לנדרש, כמו גם התנהלות מול גופים ציבוריים שונים, כגון רשות מקרקעי ישראל, רשות הפיתוח וכיו"ב. בנוסף במסגרת התפקיד, נותן השירותים עלול להיחשף למידע ונתונים רגישים אודות נכסים, פינויים וכיו"ב, הנדרשים לביצוע התפקיד.

3. חוות דעת היועץ המשפטי

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

חוות דעת השירות המשפטי

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

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

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

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

עדי יעקובי, עו"ד

4. תנאי סף

על המציע לעמוד בכל התנאים המפורטים להלן, במצטבר, במועד האחרון להגשת הצעות:

- 4.1. **זהות המציע** - המציע הוא אזרח ישראלי או תאגיד המאוגד כדין בישראל, בעל אישור לפי סעיף 2 לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו - 1976.
- 4.2. **השכלה** - המציע הינו בעל תואר אקדמי בתחום הנדסה אזרחית ו/או בתחום הנדסת בניין ו/או בתחום אדריכלות או הינו בעל תעודה (דיפלומה) של הנדסאי ו/או טכנאי מוסמך הרשום במרשם ההנדסאים והטכנאים המוסמכים של משרד העבודה, הרווחה והשירותים החברתיים.
- 4.3. **רישיון נהיגה** – המציע הינו בעל רישיון נהיגה בתוקף.
- 4.4. **ניסיון** – המציע הינו בעל ניסיון מוכח של 18 חודשים, לפחות, מתוך השנים 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 ו-2024, בתחום פיקוח וניהול נכסים, לרבות ביצוע פינויים של פולשים, בדיקות נכסים, פיקוח על הריסות מבנים וכיו"ב.

5. אמות מידה לבחירת ההצעה הזוכה

5.1. משקל ציון האיכות

5.1.1. ציון האיכות יהווה 100% מהציון הכולל.

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

| סעיף | אמת המידה | משקל | אופן יקוד אמת המידה |
|------|---|------|---|
| (1) | מספר שנות ניסיון המציע בתחום פיקוח וניהול נכסים לרבות ביצוע פינויים של פולשים, בדיקות נכסים, פיקוח על הריסות מבנים וכיו"ב מעבר למינימום הקבוע בתנאי הסף בסעיף 4.4 לעיל. | 20% | מעל 18 חודשים ועד שלוש שנים – 10 נקודות מעל שלוש שנים ועד חמש שנים – 15 נקודות מעל חמש שנים – 20 נקודות |

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

5.2. משקל ציון המחיר

התעריף השעתי להעסקת נשי"מ יעמוד ע"ס 130 ש"ח לשעת עבודה, בתוספת מע"מ, בהיקף של 180 שעות חודשיות בממוצע.

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), התשמ"ח-1987 (להלן: "תקנות העיריות (מכרזים)"), 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.

הערת חשוב: לאור הקושי באיתור מועמדים בבל"מים קודמים יש לפרסם במדורי כ"א לצורך איתור מועמדים פוטנציאליים

דיון

1. גב' פחטר מציגה את הפניה ומציינת כי ההתקשרות המבוקשת היא עם מפקח נכסים למחלקת תפעול ותחזוקת נכסים באגף נכסי העירייה, באמצעות נש"מ, לצורך קידום וביצוע פיקוח על נכסים עירוניים, קבלה ומסירת נכסים, ליווי הליך פינויים. כמו כן מציינת את הערת החשבת לפיה לאור הקושי באיתור מועמדים בבלי"מים קודמים יש לפרסם במדורי כ"א לצורך איתור מועמדים פוטנציאליים
2. הועדה דנה בבקשה 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 היא דורשת שילוב מיוחד של ידע ומומחיות מעולם הבטיחות, וכן גם ידע נרחב ומגוון בעולמות המקרקעין. מדובר בשירותים מקצועיים הדורשים שילוב מיוחד של ידע ניסיון ומומחיות במנעד רחב הכוללים גם ראייה כוללת ואסטרטגית המתייחסת ליעדים עירוניים ולתכנית העבודה והמדיניות העירונית, נדרש טיפול מקצועי ומגוון בנכס זה או אחר, תוך בקיאות בדיני המקרקעין, בדיני התכנון והבניה, בדיני הבטיחות ובמדיניות העירונית. מומחיותו של נותן השירותים צריכה לבוא לידי ביטוי בביצוע מעקבים, ניתוח נתונים, עריכת דוחות, הנחיית מפקחים, ליווי תהליכי פינוי והריסה מורכבים למן כל שלבי ההליכים וכו'. וכן לאחר שהיועץ המשפטי בחן ומצא כי נותן השירותים יעבוד באופן שוטף וצמוד עם עובדי האגף, עובדי עירייה ונותני שירותים נוספים של העירייה ויחשף לשיקולים עירוניים פנימיים או לפרטים אישיים של תושבים וכן גם לנתונים רגישים על נכסי עירוניים וכן את העובדה כי נותן השירותים יצטרך לייצג את העירייה ואת עמדתה מול גורמים עירוניים פנימיים וחיצוניים כגון משטרת ישראל או רשות מקרקעי ישראל או אף בביהמ"ש ועל כן שירותים אלו מחייבים גם יחסי אמון מיוחדים.
4. הועדה בחנה את הסברי היחידה, לפיהם השירותים המבוקשים מחייבים ידע ומומחיות מיוחדת וכן יחסי אמון מיוחדים, והכל כמפורט בפניה לוועדה.
5. הועדה בחנה את הצורך בהקמת מאגר עירוני בתחום ההתקשרות המבוקשת, ומצאה כי לא נדרשת הקמת מאגר ייעודי בתחום זה, וזאת בהתחשב בתדירות ההתקשרויות ואופיין.
6. הועדה בחנה את תנאי הסף שהוצעו בהתאם לתנאי ההתקשרות המבוקשת ומאפייניה, וכן את אמות המידה שהוצעו ומשקלן, לפיהן תקבע ההצעה הזוכה.

החלטה

לאור הנתונים שהוצגו בבקשה, ההסברים שניתנו על ידי היחידה וחוות הדעת המשפטית שהוצגה בפניה :

1. 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 ומומחיות מיוחדת וכי לא נדרשת הקמת מאגר ייעודי בתחום ההתקשרות המבוקשת, וזאת, בין היתר, בהתחשב בתדירות ההתקשרויות ואופיין.
2. הועדה מאשרת את תנאי הסף ואמות המידה לבחירת הזוכה – ציון האיכות יהווה 100% מהציון הכולל.

וכמפורט לעיל.

החלטה מספר 19/25

מנהל עסקה להסדרה נכסית של נכסים ציבוריים בהקצאה במקרקעים עירוניים, בדגש על בתי כנסת

להלן פניית היחידה:

7. פרטי היחידה

| שם החטיבה/מנהל | שם האגף | שם המחלקה/יחידה |
|-----------------|------------------|-----------------------|
| מנכ"ל / עצמאיות | אגף נכסי העירייה | מחלקת עסקאות במקרקעין |

8. פרטי ההתקשרות המבוקשת

| נושא ההתקשרות |
|--|
| העסקת נש"מ – מנהל/ת עסקה להסדרה נכסית של נכסים ציבוריים בהקצאה במקרקעין עירוניים, בדגש על בתי כנסת. |
| תיאור מהות ההתקשרות |
| בתחום ההתקשרות נדרש, בין היתר, מתן השירותים שלהלן: |
| 1. ליווי וטיפול בעסקאות בתחום הנכסים והמקרקעין, לרבות ובמיוחד: הכנה וקידום הסכמים לנכסים ציבוריים, הקצאות והסדרת חוזים לבתי כנסת. |
| 2. דיווחים לרשויות המס ככל הנדרש, 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 ככל הנדרש. |
| 8. עבודה מול גורמים שונים בעירייה על מנת לקדם נושאים שבתחום האחריות בנושאים נכסיים ושירותיים. |
| 9. אחריות לריכוז מסמכי תביעה במקרים של הפרת הסכם ו/או סירוב לחתימת 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. |
| תקופת ההתקשרות |
| היקף כספי מוערך |
| סעיף תקציב |
| מס' שיריון |
| שנה + אופציה לשנתיים + שנתיים נוספות, או חלק מהן בכל פעם. |
| 249,600 ₪ בתוספת מע"מ לשנה |
| 02-093511-291-6 02-093510-200-1 |
| 280-2020-224 |

| נימוק היחידה לקבלת פטור ממכרז |
|--|
| <p>מדובר בתפקיד ייחודי הדורש היכרות וידע בתחום המקרקעין לרבות בתחום תכנון ובניה, וכיו"ב. השירותים המבוקשים כוללים, בין היתר, ליווי וטיפול בעסקאות בתחום הנכסים והמקרקעין, לרבות: הכנה וקידום הסכמים נכסיים ציבוריים, הקצאות בנכסים עירוניים, בדגש על בתי כנסת בהתאם לנוהל ועריכת חוזה כנדרש, דיווחים לרשויות המס ככל הנדרש, קידום הסכמים שונים וביצוע מטלות נוספות בתחום העיסוק עפ"י הנחיות הממונים.</p> <p>ליווי ביצוע עסקאות להוספת/גריעת נכסים ממצבת הנכסים העירונית, קידום הסכמים לרבות השתתפות בדיונים המתקיימים בוועדות המוסמכות, והנושאים שבתחום אחריות המחלקה.</p> <p>השתתפות בנייהול מו"מ והסדרת חוזים מול צד ב' וכן טיפול בנכסים העירוניים שבתחום האחריות של היחידה.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>כמו כן, התפקיד כולל התנהלות מול עמותות שונות, מחזיקים וצדדי ג' שונים הפונים לעירייה בהתאם לנסיבות כל מקרה.</p> <p>במסגרת התפקיד ייחשף נותן השירותים לנתונים ומידע רגיש הנוגע בין היתר לזכויות העירייה ולפיכך נדרשים בנוסף יחסי אמון מיוחדים.</p> <p>קיימת חשיבות כי השירותים יבוצעו ע"י נש"מ מקצועי, הבקיא במתן שירותים מהסוג המבוקש, שהינו בעל ידע ומומחיות מיוחדים ובעל ניסיון בתחום, וכן בעל ניסיון בעבודה עם ו/או עבור גופים ציבוריים.</p> |

9. 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 ובמיוחד: הכנה וקידום הסכמים נכסיים ציבוריים, הקצאות בנכסים עירוניים, בדגש על בתי כנסת בהתאם לנוהל ועריכת חוזה כנדרש, דיווחים לרשויות המס ככל הנדרש, 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, עמותות שונות, 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 העירויות (מכרזים), התשמ"ח-1987, חלה על ההתקשרות המבוקשת.

נטלי שמואלי מעודי, עו"ד

10. תנאי סף

על המציע לעמוד בתנאים המפורטים להלן במועד האחרון להגשת הצעות :

- 10.1. **זהות המציע** - המציע הוא אזרח ישראלי או תאגיד המאוגד כדין בישראל, בעל אישור לפי סעיף 2 לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976.
- 10.2. **השכלה** – המציע בעל רישיון לשמאות מקרקעין בתוקף מטעם משרד המשפטים ו/או בעל רישיון לעריכת דין בתוקף מטעם לשכת עורכי הדין.
- 10.3. **ניסיון בתחום המבוקש** - למציע, וככל שהמציע הינו תאגיד אזי למנהל ו/או לבעל מניות ו/או לשותף ו/או לעובד במציע, ניסיון של 24 חודשים לפחות מתוך השנים 2018 - 2025 כשמאי מקרקעין או כעורך דין בתחום המקרקעין.

11. אמות מידה לבחירת ההצעה הזוכה

11.1. משקל ציון האיכות

11.1.1. ציון האיכות יהווה 100% מהציון הכולל.

11.1.2. 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 רשות שימוש ו/או חכירה ורישום מקרקעין, מעבר למינימום הנדרש בתנאי הסף שבסעיף 4.3 לעיל. | 20% | מעל שנתיים ועד 4 שנים – 10 נקודות מעל 4 שנים ועד 7 שנים – 15 נקודות מעל 7 שנים – 20 נקודות |
| (2) | מספר שנות ניסיון המציע כעורך דין ו/או כשמאי מקרקעין בתחום עסקאות מקרקעין, לרבות בתחום הסכמי רשות שימוש ו/או חכירה ורישום מקרקעין עבור גופים ציבוריים, כהגדרת מונח זה להלן. לצורך סעיף זה, למונח "גוף ציבורי" תינתן המשמעות כדלקמן: רשויות מקומיות, משרדי ממשלה, תאגידים מוניציפאליים, חברות ממשלתיות וכל גוף מבוקר כמשמעו בסעיף 9 לחוק מבקר המדינה, תשי"ח-1958, וכן בנקים, חברות ביטוח ותאגידים עירוניים; | 15% | עד 3 שנים – 5 נקודות מעל 3 שנים ועד 5 שנים – 10 נקודות מעל 5 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 20 חוזים/שומות – 5 נקודות מעל 20 ועד 30 חוזים/שומות - 10 נקודות מעל 30 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). |

| | | | |
|--|-------------|-------------|--|
| <p>2. תשובות לשאלות מקצועיות של האגף (5 נקודות).</p> <p>3. יכולת התמודדות במצבי לחץ, יכולת עמידה בל"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 | |

11.2. משקל ציון המחיר

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

12. נושאים לאישור הועדה

12.1. אישור הועדה כי מוצדק וסביר בנסיבות העניין לבצע את ההתקשרות בפטור ממכרז על פי תקנה 3(8) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח-1987 (להלן: "תקנות העיריות מכרזים"), וכי לא נדרשת הקמת מאגר ייעודי בתחום ההתקשרות המבוקשת, וזאת, בין היתר, בהתחשב בתדירות ההתקשרויות ואופיין.

12.2. אישור תנאי הסף ואמות המידה עבור ההתקשרות לעיל.

הערת חשבת: לאור הקושי באיתור מועמדים בבלי"מים קודמים יש לפרסם במדורי כ"א לצורך איתור מועמדים פוטנציאליים

דיון

1. גב' פחטר מציגה את הפניה ומציינת כי ההתקשרות המבוקשת היא עם נש"מ – מנהל/ת עסקה למחלקת עסקאות מקרקעין באגף נכסי העירייה, כאשר השירותים המבוקשים כוללים, בין היתר, ליווי וטיפול בעסקאות בתחום הנכסים והמקרקעין. כן מציינת גב' פחטר את הערת החשבת לפיה לאור הקושי באיתור מועמדים בבלי"מים קודמים יש לפרסם במדורי כ"א לצורך איתור מועמדים פוטנציאליים.
2. הועדה דנה בבקשה 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 השירותים המבוקשים ייחודיים ומצריכים ידע, ניסיון ומומחיות מיוחדת בתחום המקרקעין, לרבות עבור גופים ציבוריים. 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.
4. הועדה בחנה את הסברי היחידה, לפיהם השירותים מצריכים יחסי עבודה טובים, וכן 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, שהינו בעל ידע ומומחיות מיוחדים ובעל ניסיון בתחום. במסגרת התפקיד ייחשף נותן השירותים למידע ונתונים רגישים ומשכך מדובר בתפקיד המצריך יחסי אמון מיוחדים.

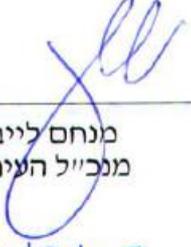
5. הוועדה בחנה את הצורך בהקמת מאגר עירוני בתחום ההתקשרות המבוקשת, ומצאה כי לא נדרשת הקמת מאגר ייעודי בתחום זה, וזאת בהתחשב בתדירות ההתקשרויות ואופיין.
6. הוועדה בחנה את תנאי הסף שהוצעו בהתאם לתנאי ההתקשרות המבוקשת ומאפייניה, וכן את אמות המידה שהוצעו ומשקלן, לפיהן תקבע ההצעה הזוכה.

החלטה

לאור הנתונים שהוצגו בבקשה, ההסברים שניתנו על ידי היחידה וחוות הדעת המשפטית שהוצגה בפניה :

1. הוועדה מצאה, כי בנסיבות העניין מוצדק וסביר לבצע את ההתקשרות בפטור ממכרז לפי תקנה 3(8) לתקנות העירויות (מכרזים), וזאת לנוכח ייחודיות השירותים הנדרשים במסגרת ההתקשרות, ולאור אופיים וטיבם של השירותים 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 ולפיכך 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,
ממכ"ל העירייה
4/3/25
תאריך


ניב יהושוע,
ס. גזבר מנהל אגף חשבונות
4/3/25
תאריך


עוזי סלמן,
היועמ"ש לעירייה
4/3/25
תאריך


ליטל פחטר, רו"ח,
מנהלת מח' מכרזים והתקשרויות
4/3/25
תאריך