



עיריית רמת-גן

השירות המשפטי

03/12/24
ב' כסלו תשפ"ה
סימוכין: 1026/56/1

הנדון: ועדת התקשרויות מיום 03.12.2024

הרכב ועדת ההתקשרויות:

מוטי כהן, מנכ"לית העירייה
גלית שניידר מימרן, גזברית העירייה
עו"ד אפרת דידי קונפינו, מ"מ יועמ"ש העירייה

מהות הדיון:

אישור זוכה בהליך הצעות מחיר בפטור ממכרז לפי תקנה 3(8) למתן שרותי ייצוג וליווי משפטי לקידום הזמנה להציע הצעות להליכי תכנון הריסה ובניה והפעלת מתחם דיור מוגן ביחס למתחם בית אבות עירוני ובית דיור מוגן הממוקמים בשדרות הילד ו/או רח' ד"ר כהן

רקע:

האגף המקצועי: מדובר בתחום התמחות ייחודי במסגרתו נדרש המשרד הרלוונטי שייבחר לבקאות בתתי התמחויות שונות: ליווי ועשיית עסקה במקרקעין, ליווי משפטי תכנון ובניה לרבות רישוי והוצאת היתרים, מכרזי PFI/PPP/BOT ויכול ויידרש גם הליך של פירוק עמותות. היועצת המשפטית חווה דעתה כי בהתאם למהות העבודה כפי שהוצגה באמצעות האגף המקצועי העבודה המקצועית המבוקשת היא כזו הדורשת ידע ומומחיות מיוחדים או יחסי אמון מיוחדים ומשכך חלה תקנה 3(8) לתקנות העיריות (מכרזים) תשמ"ח.

מבנה ההליך: מחיר - 40% איכות - 60% משקלול ההצעה.

חברי ועדת האיכות:

1. כרמל שאמה הכהן – ראש העיר;
2. חן גינזון כהן – מנהלת אגף פיתוח כלכלי;
3. עו"ד ורד כהן – עו"ד בשירות המשפטי;
4. מוטי כהן – מנכ"ל העירייה -משקיף;
5. גלית שניידר מימרן – גזברית העירייה – משקיפה;
6. שירן לופו, עו"ד בשירות המשפטי - משקיפה.

טל': 03-6759015 ,03-6738328

לשירותך: מוקד 109 בייסבוק: עיריית רמת-גן www.ramat-gan.muni.il





עיריית רמת-גן

השירות המשפטי

ביום 21.8.2024 ההליך פורסם באופן פומבי באתר העירייה וב – 2 עיתונים.

להלן המציעים שהגישו הצעותיהם והניקוד המשוקלל הסופי שקיבלו:

1. נשיץ, ברנדס, אמיר עו"ד – 87.67 נקודות.
2. עפר שפיר ושות' – חברת עורכי דין – 77.01 נקודות.
3. שרקון, בן עמי, אשר ושות' – 71.34 נקודות.
4. ברנע, גיפה, לנדה ושות', עורכי דין – ביום 10.10.2024 משך המציע הצעתו בשל נסיבות שבעטיין חל שינוי בתוכן הצהרתם בדבר ניגוד עניינים.

החלטת הוועדה:

1. המציע נשיץ, ברנדס, אמיר עו"ד מוכרז כזוכה בהתאם לניקוד המצרפי הגבוה ביותר.
2. ההתקשרות עם הזוכה מותנית באישור תקציבי.
3. התשלום יבוצע לפי ביצוע בפועל. העירייה תהא רשאית להפסיק את ההתקשרות בכל שלב לפי שיקול דעתה הבלעדי ולפי צרכי העירייה.

מוטי כהן
מנכ"ל העירייה

גלית שניידר מילרן
גזברית העירייה

אפרת דידי-קונפינו, עו"ד
מ.ר. 50506
מיימ מעמ"ש עיריית רמת-גן
עו"ד אפרת דידי קונפינו
היועץ המשפטי

טל': 03-6759015, 03-6738328

לשרותך: מוקד 109 מייסבוק: עיריית רמת-גן www.ramat-gan.muni.il





עיריית רמת-גן

השירות המשפטי

פירוט ניקוד האיכות והמחיר:

סעיף	שם המשרד: עפר שפיר ושות' - חברת עורכי דין	שם המשרד: שרקון, בן עמי, אשר ושות', ע"ד	שם המשרד: נשיץ, ברנדס, אמיר ע"ד	הליך הצעות מחיר למתן שירותי ייצוג וליווי משפטי לקידום הזמנה להציע הצעות להליכי תכנון הריסה ובניה והפעלת מתחם דיור מוגן ביחס למתחם בית אבות עירוני ובית דיור מוגן הממוקמים בשדרות הילד ו/או רח' ד"ר כהן מועד פתיחה: 10.9.2024
תנאי הסף				
1	המציע בעל ניסיון של 10 שנים לפחות בליווי עסקאות מקרקעין ב- 10 השנים האחרונות (2014-2024). להוכחת עמידתו בתנאי סף זה יפרט המשתתף על ניסיונו במסגרת מסמך א' (1) וכן יצרף פרופיל ו/או קו"ח של ניסיונו	V	V	V
2	המציע בעל ניסיון של 10 שנים לפחות בתחום התכנון והבניה, לרבות רישוי והוצאת היתרים, ב- 10 השנים האחרונות (2014-2024). להוכחת עמידתו בתנאי סף זה יפרט המשתתף על ניסיונו במסגרת מסמך א' (1) וכן יצרף פרופיל ו/או קו"ח של ניסיונו.	V	V	V
3	למציע ניסיון בליווי, יעוץ וכתובה של לפחות 2 מכרזי BOT ו/או PPP ו/או PFI. "ליווי ויעוץ מכרזים" בתנאי סף זה: כתיבת מכרז, בדיקת הצעות, בחירת זוכה והגדרת העבודה. להוכחת עמידתו בתנאי סף זה יפרט המשתתף על ניסיונו במסגרת מסמך א' (1) וכן יצרף פרופיל ו/או קו"ח של ניסיונו, לרבות פרטי המכרזים שפורסמו ופרטי תוצאותיהם. תשומות לב המציעים לכך שהפרופיל והפירוט כאמור ישמשו את ועדת ההתקשרויות או כל ועדת משנה מטעמה במסגרת ניקוד האיכות בהליך זה.	V	V	V
4	המציע וכל אחד מהפרנטים, נותני השירותים בפועל, אינם מצויים בניגוד עניינים אשר אינו מאפשר להם להגיש הצעה בהליך זה ו/או להיבחר במסגרתו. על המציע לצרף טופס ניגוד עניינים בנוסח מסמך א' (5) חתום על ידי אחד מבעליו וכן על ידי הפרנטים, נותני השירותים בפועל. בכל מקרה של ניגוד עניינים יכריע היועץ המשפטי לעירייה.	V	V	V
ניקוד האיכות				
1	ראיון עם המציע והפרנטים נותני השירותים בפועל. עד 60 נקודות - פירוט בגליון נפרד	37.01	31.34	55.67
הצעת המחיר וניקוד המחיר				
2	הצעת המחיר הכספית- שכר הטרחה הנמוך ביותר שיוצג יזכה את המשתתף ב- 40 נקודות. יתר ההצעות יקבלו ניקוד יחסי	400	400	500
		560	560	700
		480	480	600
	ניקוד מחיר	40.00	40.00	32.00
ניקוד משוקלל - איכות + מחיר				
		77.01	71.34	87.67

טל': 03-6759015, 03-6738328

לשירותך: מוקד 109 בייסבוק: עיריית רמת-גן www.ramat-gan.muni.il





עיריית רמת-גן

השירות המשפטי

ניקוד ראיון:

ניקוד מקסימלי	הפרמטר	קריטריון	ניקוד מקסימלי	עפר שפיר ושות'- חברת עורכי דין	שרקון, בן עמי, אשר ושות'	נשיץ, ברנדס, אמיר עו"ד
60	ראיון עם המציע והרפרנטים נותני השירותים בפועל. ראיון – יערך על ידי ועדת ההתקשרויות או ועדת משנה מטעמה. הראיון יערך באופן פרונטלי במשרדי העירייה או בשיחת וידאו או בוועידה טלפונית, ב- Zoom או ב- Teams או בכל דרך אחרת לפי שיקול דעת העירייה בהשתתפות המציע והרפרנטים, נותני השירותים בפועל. הניקוד יינתן לפי הפרמטרים הבאים:	התרשמות הוועדה מניסיון המציע והרפרנט במספר תחומי ידע בתחום השירותים הנדרשים לרבות: ליווי עסקאות מקרקעין, תכנון ובניה כולל רישוי והוצאת היתרים, פירוק עמותות, יעוץ וליווי מכרזים לגופים ציבוריים ורשויות מקומיות.	עד 20 נקודות	12	10	18
		התרשמות הוועדה מניסיון המשרד בהתמודדות עם סוגיות מורכבות בתחומים השירותים.	עד 20 נקודות	11.67	9.67	17.67
		התרשמות הוועדה מניסיון הרפרנט בליווי, יעוץ וכתבת מכרזי BOT/PPP/PFI כולל הצלחתם.	עד 10 נקודות	5.67	5.67	10
		התרשמות כללית מזמינות ומיכולת המציע והרפרנט, נותן השירותים בפועל, ליתן את השירותים לרבות התרשמות הוועדה מיכולת המציע והרפרנטים לעבוד בשיתוף פעולה האחד עם השני ובשיתוף פעולה עם יועצים חיצוניים.	עד 10 נקודות	7.67	6	10
ניקוד ראיון				37.01	31.34	55.67

נימוקי ועדת האיכות:

עופר שפיר ושות' – חברת עורכי דין:

- הוועדה התרשמה, כי המשרד מטפל שנים רבות במכרזים מטעם רשויות מקומיות, לרבות הקמה, הפעלה ואחזקת מעונות סטודנטים בעיר מודיעין – מכבים-רעות.
- הוועדה התרשמה כי לא הוצגה סוגיה מורכבת כדוגמת הקמת בית אבות.
- הוועדה התרשמה שהסוגיות שהוצגו אינן ברמת המורכבות של הפרויקט שבענייננו. יחד עם זאת, צוין, כי האמור נובע מכך שאין הרבה עיריות שמתמודדות כיזמיות של פרויקט בסדר גודל דומה לפרויקט שלנו.
- הוועדה התרשמה, כי עוה"ד הציג ניסיון עשיר בנושא ליווי, יעוץ וכתבת מכרזי PFI/PPP/BOT. יחד עם זאת, מכרזים רבים לא יצאו לפועל הלכה למעשה והשאר "תלויים באוויר" מסיבות שאינן תלויות ביועץ.
- עוה"ד הציג זמינות ויכולת ללוות פרויקט בסדר גודל כזה, לרבות צוות רפרנטים לטיפול בנושא.

טל': 03-6759015, 03-6738328

לשירותך: מוקד 109 בייסבוק: עיריית רמת-גן www.ramat-gan.muni.il





עיריית רמת-גן

השירות המשפטי

שרקון, בן עמי, אשר ושות' - חברת עו"ד:

- הוועדה התרשמה, כי המשרד מייצג בעיקר מוסדות תכנון, חברות ממשלתיות, מרבית לקוחותיו הינן רשויות מקומיות ומוסדות תכנון. בפן הציבורי, המשרד מייצג עסקאות מורכבות, לרבות קק"ל הימנותא – אשקלון ובת ים. חרף האמור, לא הוצגו פרויקטים שמכילים את כלל תחומי ההתמחות הנדרשים לפרויקט דנן.
- הוועדה התרשמה, כי לא הוצגו סוגיות ברמת המורכבות של הפרויקט שבענייננו. הוצגו כסוגיות מורכבות טיפול המשרד בבית העלמין ביהוד ובית מלון בוטיק בראשל"צ אשר יצא לפועל.
- הוועדה התרשמה, כי למשרד ניסיון בנושא ליווי, יעוץ וכתובת מכרזי PFI/PPP/BOT אך ניסיונם מעט פחות עשיר ביחס ליתר המציעים בהליך.
- עורכי הדין מטעם המציע הציגו זמינות, אולם הרפרנט המרכזי מטעם המציע לא נכח בוועדה ומשכך, עלה הקושי להתרשם מהזמינות המלאה של המשרד.

נשיץ, ברנדס, אמיר עו"ד:

- הוועדה התרשמה, כי המשרד מייצג הרבה מאוד פרויקטי נדל"ן, לרבות בהיבט התכנוני, רישוי ורישומי.
- המשרד מלווה עסקאות רבות ונרחבות בתחומים הנדרשים בפרויקט בסדר גודל הנדרש.
- הוועדה התרשמה, כי למשרד ניסיון רב בסוגיות מורכבות בתחום השירותים, והוצג ניסיון רחב ומקיף בטיפול בפרויקטים בסדר גודל דומה. המשרד ליווה מאות אלפי מ"ר שנבנו ברחבי הארץ.
- הוועדה התרשמה, כי עוה"ד הציגו ניסיון עשיר בטיפול במכרזי PFI/PPP/BOT כולל ובדגש על הצלחתם.
- הוועדה התרשמה שעוה"ד הציגו זמינות ויעילות בעבודה מול לקוחות וכן, בשיתוף פעולה הן עם הרפרנטים והן עם היועצים החיצוניים אשר נותנים מעטפת מלאה לפרויקט בסדר גודל כשלנו.

טל': 03-6759015, 03-6738328

לשירותך: מוקד 109 בייסבוק: עיריית רמת-גן www.ramat-gan.muni.il

