עיריית רמת־גן

השירות המשפטי

ט' ניסן תשפ"א
22 מרץ 2021
סימוכין: 0786-13689

הנדון: <u>ועדת התקשרויות מיום 22.3.2021</u>

הרכב ועדת ההתקשרויות:

מוטי כהן, מנכ"ל העירייה

עו"ד ריקי לב ברין, סגנית יועמ"ש העירייה

גלית שניידר מימרן, גזברית העירייה

מהות הדיון:

1. **אישור זוכים בהליך קבלת הצעות בפטור ממכרז על בסיס פטור ידע ומומחיות מיוחדים לפי תקנה 3(8) לתקנות העיריות (מכרזים) תשמ"ח – מתן שרותי ייעוץ שמאי – כלכלי לגזברות העירייה ולאגף הפיתוח הכלכלי בעיריית רמת גן**

להלן ההחלטות שהתקבלו:

עיריית רמת־גן

השירות המשפטי

1.אישור זוכים בהליך קבלת הצעות בפטור ממכרז על בסיס פטור ידע ומומחיות מיוחדים לפי תקנה 3(8) לתקנות העיריות (מכרזים) תשמ"ח – מתן שרותי ייעוץ שמאי – כלכלי לגזברות העירייה ולאגף הפיתוח הכלכלי בעיריית רמת גן

היועץ המשפטי חווה דעתו 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.

היועץ המשפטי של העירייה חווה דעתו כי בהתאם לעקרונות שנקבעו בפסיקת בית המשפט העבודה המקצועית המבוקשת היא כזו הדורשת ידע ומומחיות מיוחדים או יחסי אמון מיוחדים ואינה עבודה שגרתית ומשכך חלה על ההתקשרות שבנדון תקנה 3(8) לתקנות העיריות (מכרזים) תשמ"ח.

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

ממליצים – חברי ועדת האיכות:
חן גינון כהן – מנהלת אגף פיתוח כלכלי.
אייל קורן – סגן הגזברית ומנהל תקציב פיתוח.
אביתר לוי - מנהל מחלקת ייזום ופיתוח כלכלי .
עו"ד שירן לופו – משקיפה.

פירוט ניקוד האיכות (ראיון):

ניקוד מקסימלי	ניקוד	דנוס ושות' שמאי מקרקעין בע"מ	קמיל טרשנסקי רפאל שרותי נדל"ן	אסף לוי שמאי מקרקעין
ניסיון במתן ייעוץ לרשויות מקומיות המונות מעל 85,000 תושבים. עד 15 נקודות.	עד 15 נקודות	15	15	15
ניסיון בתחומי היטלי השבחה, בטבלאות איזון וחלוקה ובבדיקת כדאיות כלכלית של פרויקטים בגופים ציבוריים ובפרט בעיריות בעשור האחרון. עד 15 נקודות.	עד 15 נקודות	15	13	15
התרשמות כללית מהרפרנט ומהמציע – כושר ביטוי, בחינת הנחות עבודה כלכליות סבירות לרשות ובחינת היקפי הפרויקטים שליוו המציע והרפרנט בעשור האחרון. עד 10 נקודות	עד 10 נקודות	10	10	10
סה"כ	**עד 40 נקודות**	**40**	**38**	**40**

השירות המשפטי

שם המציע		דנוס ושות' שמאי מקרקעין בע"מ		קמיל טרשנסקי רפאל שרותי נדל"ן		אסף לוי שמאי מקרקעין	
הקריטריון	ניקוד מקסימלי	ניקוד	נתונים/הערות	ניקוד	נתונים/הערות	ניקוד	נתונים/הערות
הרפרנט, נותן השירותים מטעם המציע, בעל ניסיון של לפחות 10 שנים, בין השנים 2005- 2020 כשמאי ועדת משנה.		V	V	V	V	V	V
הרפרנט, נותן השירותים מטעם המציע, בעל ניסיון מצטבר של לפחות 10 שנים, בין השנים 2005- 2020 באחד או יותר מהתחומים הבאים: 2.2.2.1.ליווי שוטף וייעוץ כלכלי לאגף פיתוח כלכלי ו/או אגף הכנסות מבניה ופיתוח ו/או צוותי תכנון כלכלי ו/או אגף נכסים ברשות; 2.2.2.2.לוחות איזון במסגרת איחוד וחלוקה; 2.2.2.3.התייעלות בתהליכי השבחה כולל ביחס לנכסי הרשות; 2.2.2.4.בדיקות כדאיות כלכלית בהליכי התחדשות עירונית ו/או בתכניות משמעותיות; 2.2.2.5.טיפול בהיטלי השבחה כולל ייצוג בפני שמאים מכריעים וועדות ערר; 2.2.2.6.עריכה ובקרה על שומות היטל השבחה; 2.2.2.7.ניסיון בבחינת תביעות לפי סעיף 197 בקשר עם נ.ת.ע וקווי המטרו.		V	V	V	V	V	V
הרפרנט מטעם המציע בעל הסמכה כדין לביצוע עבודות שמאות ורשום ברשימת השמאים הפעילים של מועצת שמאי המקרקעין (פנקס שמאי המקרקעין) במשרד המשפטים.		V	V	V	V	V	V
המציע אינו מצוי בניגוד עניינים אשר אינו מאפשר לו להגיש הצעה בהליך זה ו/או להיבחר במסגרתו.		V	V	V	V	V	V
כל פרויקט בתחום מתן שרותי ייעוץ שמאי – כלכלי בהיקף 50 מיליון ₪ לפחות, יזכה את המשתתף ב- 5 נקודות. עד 10 נקודות אפשרויות.	10	10	1. עיריית רחובות - פארק תמר ב'. כ- 900 מלש"ח. 2. עיריית ראשל"צ - מתחם ה- 1000. כ- 3 מיליארד ₪.	10	1. אלעד מגורים - שכונת הארגזים TLV כ- 1,320,000,000 ש"ח 2. אתוס יזום ניהול ייעוץ התחדשות עירונית בע"מ - פרויקטי פינוי בינוי מתחם סלע- ביתר כ- 1,740,000,000 ש"ח	10	1. דירה להשכיר - רחובות מזרח תמר 3003 - 5 מיליארד ₪. 2. עיריית כפר סבא - תכניות 60א 80א 50א מעל 10 מיליארד ₪
כל המלצה חיובית מרשות מקומית לה ניתנו שירותי ייעוץ שמאי ו/או כלכלי -תזכה את המשתתף ב-5 נקודות עד 10 נקודות אפשריות	10	0	1. עיריית רחובות 2. עיריית ראשל"צ לא צורפו המלצות כתובות ולכן לא ינוקדו	10	1. עיריית מודיעין 2. עיריית פ"ת	10	1. עיריית כפ"ס 2. עיריית רעננה
ראיון	40	40	ראו פירוט בגיליון "ראיון"	38	ראו פירוט בגיליון "ראיון"	40	ראו פירוט בגיליון "ראיון"
סה"כ מחיר וניקוד	40	36.67	600 ₪	40.00	550 ₪	40.00	550 ₪
סה"כ ניקוד להצעה	**100**	**86.67**		**98.00**			**100.00**

להלן המציעים שאליהם נעשתה פנייה והניקוד המשוקלל הסופי שקיבלו:

1. אסף לוי שמאי מקרקעין – 100 נקודות.
2. קמיל טרשנסקי רפאל שרותי נדל"ן- 98 נקודות.
3. דנוס ושות' שמאי מקרקעין בע"מ – 86.67 נקודות.

החלטת וועדת ההתקשרויות:

1. הועדה תאשר שלושה זוכים וזאת לאור פרויקטים שונים העומדים על הפרק.
2. בהתאם לכל אפיון של פרויקט תהא רשאית העירייה לערוך בחינה רעיונית ע"י תשאול או בחינת הניסיון המקצועי כפי שפורט או יפורט ע"י המציע לעניין התאמתו לפרויקט.
3. המציעים: קמיל טרשנסקי רפאל שרותי נדל"ן ודנוס ושות' שמאי מקרקעין בע"מ לא יערכו בקרות על שומות היטלי השבחה מאחר ובשנים האחרונות המציעים הללו נוהגים לייצג תושבים נגד רשויות מקומיות בתחום זה.
4. יובהר כי בהליך זה רשאים להשתמש גם תאגידים עירונים.
5. העיריה רשאית למנות להליך אחד יותר מזוכה אחד לצורך עבודה בשיתוף פעולה.
6. **המציעים הבאים מוכרזים כזוכים בהליך:**
   א. אסף לוי שמאי מקרקעין.
   ב. קמיל טרשנסקי רפאל שרותי נדל"ן.
   ג. דנוס ושות' שמאי מקרקעין בע"מ.
7. **המציעים יופעלו ככל הניתן באופן שוויוני תוך התחשבות בשיקולים מקצועיים אשר ינומקו על ידי האגף המפעיל, פרויקטים קודמים שבוצעו באמצעותם ונסיון קודם.**

עו"ד ריקי לב ברין סגנית היועץ המשפטי	גלית שניידר מימרן גזברית העירייה	מוטי כהן מנכ"ל העירייה

עיריית רמת־גן

השירות המשפטי

נימוקי ועדת האיכות:

אסף לוי – 40 נקודות:

- נותן שירותים לרשויות מקומיות משמעותיות: כפר סבא, רעננה, נתניה, הרצליה ותל אביב.
- הוועדה התרשמה שהמציע מכיר את כל תהליכי העבודה של הרשויות המקומיות.
- המציע הציג ניסיון רב במקסום פרויקטים ופוטנציאל כלכלי.
- הוועדה התרשמה מהפיקוח – סנכרון- בין השמאים שהציג המציע. הוצג קו ברור בין כל השמאים "התזמורת" מנגנת באופן אחיד.
- ליווה תכנית משמעותית ברעננה שבמסגרתה ידעו לאגור את כל הנתונים אצלם ולייצר מחיר ליח"ד בסך 400 אש"ח פר יחידה.
- הוועדה התרשמה שהמציע בעל יכולת ניהול מו"מ באופן שייתן Win-Win כל הצדדים ויגשים את המטרות.
- הוועדה התרשמה שלמציע ניסיון וידע רב.

קמיל טרשנסקי רפאל שרותי נדל"ן – 38 נקודות:

- כיהן כשמאי של עיריית ת"א במשך 21 שנים.
- כיום משמש כשמאי של ועדה מקומית מודיעין מכבים רעות המונה כ- 97,000 תושבים.
- מלווה את עיריית ת"א בתוכניות השימור שלה.
- הוועדה התרשמה מגישת המציע ומניסיונו בייצור תעסוקה ולא רק עצירת מגורים.
- הוועדה התרשמה מגישת המציע ומנסיונו לפיהם הבחינה הכלכלית צריכה להתבצע טרם ההליך התכנוני כדי ליצר איזון כלכלי.
- ניסיון איזון בין כל המרכיבים של תב"עות ופיתוח העיר ל- 25 שנים קדימה.
- הוועדה התרשמה מגישת המציע לייצור ערך מוסף מהקרקע שבבעלותינו.
- המציע ליווה את תכנית BBC בבני ברק.
- ראיה מקרו - כלכלית על כל תב"ע בעיר והשלכות התב"עות.

דנוס ושות' שמאי מקרקעין בע"מ- 40 נקודות:

- ניסיון עתיר שנים ברשויות מקומיות: חולון, ראשון לציון, תל אביב, נתניה, הרצליה ופתח תקווה.
- משמשים כשמאים של נת"י ונת"ע.
- תכנון מתחם ה- 1000 בראשון לציון, מתחם התחנה המרכזית בת"א, פארק תמר ברחובות.
- הוועדה התרשמה מיכולת השילוב של המציע בין החלק המשפטי לשמאי ביחס לתיקון 84.
- הוועדה התרשמה מניסיון המציע בפורום תכנון – שולחן עגול ליזמים. פורום שבעקבותיו תמיד יוצאים עם תשלום מיידי ומשמעותי לרשות.
- הרפרנט כיהן כיו"ר לשכת השמאים כ- 6 שנים.
- הוועדה התרשמה מגישת המציע לפיה אין קבלת הקלות ללא תשלום.