

**פרוטוקול ישיבת ועדה להתקשרויות לפי הוראות חוזר מנכ"ל משרד הפנים 8/2016**  
שנערכה בחדר ישיבות מנכ"לית העירייה ביום 25.2.2019

חברי הוועדה הנוכחים:

חנה גולן, מנכ"לית;  
ירון סולברג, יועמ"ש;

משתתפים נוספים:

סרגיו וולינסקי, מהנדס העיר;  
רעות אמסלם, מנהלת מחלקת השבחה;  
חזי קינן, מנהל חוזים ומכרזים;

**1. בחירת שמאים לעירייה בקטגוריה א' - אישור תוצאות הליך התמחרות (הליך שני) לפי נוהל חוזר**

**מנכ"ל 8/2016**

חזי מעדכן:

ביום 27.12.18 יצאה העירייה בהליך ראשון לבחירת שמאי מלווה לעירייה בקטגוריה א'. בבדיקה המקצועית התברר שישנם פערים בין ההצעות לבין עצמן ובין ההצעות לאומדן העירייה ולכן בישיבת הוועדה מיום 28.1.19 הוחלט שלא לבחור בכל הצעה שהיא ותחת זאת לפרסם הליך חדש במתכונת שונה ובה תנקוב מנהלת ההשבחה במחירים ריאליים של השירותים המבוקשים והמציעים ידרשו לתת הנחה כוללת על המחירון.

בהתאם פניתי ביום 3.2.2019 לכל משתתפי ההליך - עדי נאור; חופשי-נטל כהן; גדעון קרול; ברק, פרידמן, קפלנר, שימקביץ; אפרים מרגלית - במכתב המעדכן על ההחלטה כאמור ומזמין אותם להשתתף בהליך המעודכן, שמסמכיו צורפו למכתבי.

ביום 17.2.19, נפתחו המעטפות לאחר המועד האחרון להגשת ההצעות שהיה קבוע ליום 14.2.2019, ונמצא כי 4 מתוך 5 המשרדים הגישו הצעותיהם והשתתפו בהליך, כאשר משרד ברק, פרידמן, קפלנר, שימקביץ לא הגיש הצעתו במסגרת הליך זה.

לפי חוות דעת מנהלת מחלקת ההשבחה כל ההצעות הוגשו כנדרש, כאשר למעט הצעת משרד עדי נאור כל היתר גם תאמו את אומדן העירייה, שנקב בשיעור הנחה של 30%.

ההצעה הזולה ביותר הייתה הצעת משרד גדעון קרול, שנקבה בשיעור הנחה של 36% ולאחריה הצעת משרד חופשי, נטל, כהן, שנקבה בשיעור הנחה של 26% ונזכיר, כי ההליך מאפשר לעירייה לבחור 2 זוכים במידה שהשני יסכים להשוות הצעתו למציע הזול ביותר ובמידה ולא, ניתן לפנות למציע השלישי הבא בתור וכן הלאה.

בישיבת הוועדה מיום 18.2.19 הוחלט לזמן את 2 המשרדים בעלי ההצעות הטובות ביותר להתרשמות בפני הוועדה והצוות המקצועי טרם קבלת החלטה בהליך ולכן זומנו היום נציגי משרד גדעון קרול, שנקבו בשיעור ההנחה הגבוה ביותר ונציגי משרד חופשי, נטל כהן, שנקבו בשיעור ההנחה השני הגבוה ביותר.

**מצטרפים נציגי משרד חופשי, נטל כהן - שמאים אמיר חופשי ואלי נטל-כהן - בעלי המשרד.**

מהנדס העיר מציג את ההליך והנוכחים ומבקש לקבל פרטים על המשרד.

שמאי אמיר חופשי מציג את ניסונו - שניהם שמאים כ-25 שנים. המשרד כולל כ-13 עובדים - 7 שמאים, בוגר התמחות, 4 מתמחים ומזכירה. יש להם 2 סניפים בארץ. המשרד עובד ומתפקד עם מערכת של ISO ועובדים עם הרבה מאוד גופים ציבוריים ורשויות ולדוגמה עיריית ירושלים בכלל השירותים - היטלי השבחה, תביעות 197, ליווי תכנוני וכו'. עובדים גם עם הרשות לפיתוח ירושלים, חברת מוריה ועדן חברות בנות של עיריית ירושלים. עובדים מולן על בסיס יום יומי יש לנו משרד בירושלים כאשר אני עובד אישית מול העירייה. עובדים מול עיריית ת"א במחלקת נכסים ורשומים במאגר החדש שלהם. עובדים עם עיריית חולון בהיטלי השבחה, ליווינו דרך הותמ"ל את עיריית אשקלון, כולל תביעות משפטיות של החברה הכלכלית, כנ"ל גם בעיריות נוספות. אחד מאיתנו השותפים יעבוד מול העירייה ויהיה שמאי רפרנט קבוע נוסף לעירייה.

יועמ"ש: כמה שנות ניסיון יהיה למלווה של העירייה?

אמיר משיב שתמיד אחד מהשותפים יהיה בפרונט ויהיה שמאי נוסף מלווה. השמאי יהיה בעל ניסיון של לפחות 5 שנים. הקשר הישיר והראשוני תמיד יהיה מול אחד השותפים. מבחינת העירייה יהיה תמיד אחראי אחד שזה אחד מאיתנו השותפים. אנתנו תמיד נותנים מענה גם בחופשות ובכל בעיה שצריך אנתנו באופן ישיר מעורבים בכל דבר וגמישים ומתזמנים לפי סדרי העדיפויות.

אלי נטל כהן מוסיף שדרישות ה-ISO מחייבות את המשרד לשיטה ניהולית מאוד מאוד מסודרת, כאשר הכל ממחושב, כולל לוחות זמנים של ועדות ערר, ביהמ"ש וכו'.

**מצטרף ס. הגזבר, גל רז**

יועמ"ש: מה הממשק של המשרד עם הוד השרון?

אמיר משיב עושים עבודות בשוק הפרטי, לדוגמה מגרש מסחרי ברחוב ז'בוטינסקי, עבדנו בעבר כשמאים מכריעים (שנת 1995), עובדים עם הערכות בנקים, הגשנו בשנת 2005-6 תביעות על תמ"מ 21/3, תביעה לירידת ערך לפי 197 בה ייצגנו 3 קבוצות. אין לנו שום דבר בשנים האחרות בממשק עם העירייה.

**עוזבים את הישיבה שמאים אמיר חופשי ואלי נטל כהן ומצטרף שמאי גדעון קרול.**

מהנדס העיר מציג את ההליך ופונה לקבל רקע על המשרד.

שמאי גדעון קרול משיב – אני במקצועי שמאי מקרקעין וכלכלן וגם שמאי חקלאי ושמאי רכוש, המשרד הוא בעל ותק של 25 שנה. עיקר הפעילות שלנו היא מול גופים ציבוריים – לא עובדים עם בנקים, כמעט ולא עושים שומות נגדיות וכו'.

עובדים עם רכבת ישראל, משרד המשפטים, נתיבי ישראל, חברת חשמל, נמצאים ברשימת השמאים של עיריית ת"א ועיריית הרצליה, נותנים עבודה שוטפת לוועדה מקומית שרונים, וועדה מקומית גזר, וועדה מקומית מנשה אלונה, שמאים של עכו, נהריה, עיריית אשדוד הרבה פרוייקטים של התחדשות עירונית, היטלי השבחה בעיקר בפרוייקטים גדולים. הכוונה של פרוייקטים גדולים מספר רב של יחידות דיור 50-100 יח"ד ומעלה, עירוב שימושים, סוגיות של פיתוח.

אני באופן אישי אהיה בקשר ישיר עם העירייה ובנוסף אליי יש לי במשרד עוד 5 שמאים, מתמחה וצוות טכני ואנחנו ויושבים בהרצליה.

העבודה במשרד היא מול תקן והעבודה היא מאוד מסודרת, היה לנו ISO עד לפני שנה אבל לאור הבקורות שהם עושים הפסקנו את ההליך אבל אנחנו מבצעים את הביקורות מטעמנו בצורה מלאה ועובדים לפי ספר נהלים מסודר. באם יש דרישה אנחנו יכולים בהליך מהיר לקבל שוב את ההסמכה.

מבחינת עבודה יומיומית אנחנו מתאימים את עצמנו לצרכים של הלקוח וכאמור אני אהיה איש הקשר הבלעדי מול העירייה.

יועמ"ש: במציאות ברור שיהיו אילוצים ולכן צריך להבין איך יהיה הממשק בפועל?

שמאי גדעון קרול: בנוסף אליי תמיד יצטרף אליי עוד שמאי נוסף ולעיתים שניים תלוי בנפח העבודה.

יועמ"ש: האם כל אדם נוסף שיצטרף אליך ניתן להתחייב שהוא בוותק של לפחות 5 שנים?

גדעון: אם זה דבר שחשוב לעירייה אז זה בהחלט אפשרי מבחינתנו.

רעות: ליווי תכנוני זה דבר שעשיתם?

גדעון: התשובה היא כן. באחרונה פנו אלינו למשל לבדוק את ההשפעה וההשלכות לגבי הקמת שדה תעופה בעמק יזרעאל.

רעות: מה לגבי בדיקות של טבלאות איזון בהיקף גדול?

גדעון: אני מבצע כיום מספר בדיקות במגזר הערבי שזה המגזר הקשה ביותר מהבחינה הזו. אני בודק את הטבלאות מטעם הוועדה המקומית בזרזיר כרגע.

יועמ"ש: מה הממשק שלך עם הוד השרון?

גדעון: לא עשינו פה שומות נגדיות, אני לא שמאי של בנקים ולא התעסקנו עם הוד השרון בכלל גם לא כשמאי של יזמים וגם אינני עוסק ביזמות.

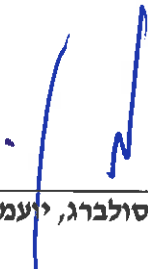
החלטת הוועדה

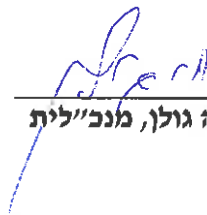
לאחר שהתרשמנו מנציגי שני המשרדים אנו מחליטים להלן:

1. מנהל חוזים ומכרזים יפנה למשרד חופשי, נטל כהן בבקשה להשוות את הצעתם להצעה הטובה ביותר. במידה וסכימו להשוות יבחרו כזוכה בהליך.
2. מהנדס העיר ומנהלת ההשבחה יבצעו ביומיים הקרובים בדיקות על משרד גדעון קרול מול ממליצים ורשויות בהן הוא עבד וימסרו את המלצתם לוועדה.

היום, 25.2.2019;

  
 \_\_\_\_\_  
 גל ה, ס, גזבר

  
 \_\_\_\_\_  
 ירון סולברג, יועמ"ש

  
 \_\_\_\_\_  
 חנה גולן, מנכ"לית

רשם: תזי קינן  
 העתק: משתתפים