

**פרוטוקול ישיבת ועדה להתקשרויות לפי הוראות חוזר מנכ"ל משרד הפנים 8/2016**  
שנערכה בוועידה אלקטרונית באמצעות תוכנת "זום", ביום 7.3.2021

חברי הוועדה הנוכחים:

רן היילפרן, מנכ"ל;

רון ויניק, יועמ"ש;

בני זיני, גזבר;

משתתפים נוספים:

עו"ד ליה גרנות, ס. היועמ"ש;

עו"ד ורדית מרימי, מנהלת מחלקת השומה;

עו"ד לירון שטאובר, ס. מנהל מחלקת חוזים ומכרזים;

עו"ד חזי קינן, מנהל מחלקת חוזים ומכרזים;

**1. בחירת יועץ למתן שירותי מדידה, שומה ושירותים נלווים בנכס בטחוני לפי הוראות חוזר מנכ"ל משרד הפנים 8/2016 - המשך דיון בעקבות השגת משרד עו"ד רוזן, בסיס**

תזי:

ביום 8.2.2021 הנחתה הוועדה את הצוות המקצועי במינהל כספים להכין מסמך ובבסיסו תחשיב עקרוני לביצוע העבודה והעלויות הכרוכות בכך, על פיו ניתן יהיה להראות שאכן הצעת משרד רוזן בסיס היא הצעה הפסדית, וזאת מנת שניתן יהיה לבחון ולתקף את החלטת הצוות באשר להליך זה. בהתאם, העבירה מנהלת מחלקת השומה את התחשיב אשר מסקנתנו הינה שהצעת משרד רוזן-בסיס נמוכה במידה שלא תכסה את העבודה עצמה לכל הפחות. הצעה כזו נחזית לא מקצועית שכן היא לא משקפת את היקף העבודה, היקף ההשקעה כפי שהעירייה רואה ומבינה שטמון בפרויקט זה.

**פרוטוקול ישיבת ועדה להתקשרויות לפי הוראות חוזר מנכ"ל משרד הפנים 8/2016 מיום 8.2.2021,**

**מצ"ב כנספח א';**

**הודעת מנהלת מחלקת שומה מיום 17.2.2021, מצ"ב כנספח ב';**

מנהלת השומה

אם אנחנו לוקחים הערכה זהירה, אנחנו מעריכים שבמדידה רגילה תהיה הגדלה של כ-25%, לקחנו את התעריף של הסיווגים כמו שהם היום, יצרנו שומה נוספת עם העלאה של 25% שהייתה הבסיס לאומדן שלנו והנגזרת ממנה היא הערך המוערך, "הדלתא". התבקשו להציג את העלויות שאנחנו מחויבים ע"י חברות המדידה, השתמשנו בהם כעלויות בשווי שוק והערכנו את העלויות של השטחים בתוספת של 25% וכך הראינו איך האחוזים הנגזרים של חברת קלימי מול האחוזים הנגזרים של משרד רוזן בסיס מביאים למצב, שהצעת משרד רוזן בסיס הינה בפירוש הפסדית.

נקטנו בגישה זהירה בתחשיב, הלוקחת בחשבון שלנותן השירות יש אפשרות לבצע שירותים נלווים במחירים נמוכים מהערכתנו ועדיין מדובר בהצעה גרעונית. לגישתנו היא כה גרעונית היות שהם לא מבינים את היקף העבודה ואת הצורך שלנו ולחלופין הוא לא מבין את העבודה כי הוא לא עשה שיעורי בית כפי שכבר ציינו בעבר.

#### ס. יועמ"ש

בקובץ האקסל שצרפתם, נשמח להסבר בשורות 5-8, יש שומה בפועל וכן שומה עתידית ומשום מה כל הסיווגים והתעריפים שבצידם ומכוחם נגזרת הדלתא היא 13 אגורות של הקרקע, כאילו נגדיל רק את הקרקע ולא את המבנים.

#### מנהלת השומה

שומה עתידית היא למעשה פינוי תע"ש והפיכת כל הסיווגים לקרקע תפוסה כפי שקרה בפס"ד האחרון בהרצליה, שכן מדובר בקרקע מזוהמת שלא ניתן להשתמש בה. בהערכה זהירה זה מה שיותר למשך כמה וכמה שנים עד שיוחלט שהקרקע נקיה וכי ניתן להשתמש בה. קראנו לזה שומה עתידית כי לא מדובר בשומה שתע"ש שם ופועלת, אלא לאחר פינויים מהמקום והשומה שאנחנו שואפים לקבל עד שהקרקע תתנקה ולכן, לקחנו את כל שורות השומה והפכנו אותם לסיווג קרקע תפוסה אבל לצורך זה אין צורך למדוד שוב. כמו כן, יש שם מבנים תת קרקעים, בכמה קומות מתחת לקרקע והסתמכנו על מה שידוע לנו.

#### ס. יועמ"ש

בהתמחרות שפורסמה בזמנו, 2 פעימות דיברו על עדכון שומה שנתית שבוצעה מ-13 מלש"ח ל-16 מלש"ח שמזה אמורים לגזור 6-10 אחוז לפי ההצעה של המציעים ודיברתם במסמכים על חיוב אחורה דווקא ולא קדימה.

#### מנהלת השומה

עקרונית לא דיברנו רטרואקטיבית. יש בידנו את הסכם הפשרה שנעשה בתלוש לגמרי מהמדידות, רק לאחר סיום הסכם הפשרה והוכחה שיש שינוי בפועל עובדתית נוכל לפתוח את נושא הרטרואקטיביות. אנחנו מדברים על עלויות, שורת הרווח של המציעים מאוד נמוכה משמעותית אפילו מול עלויות בסיסיות.

#### מנכ"ל

האם הם יכולים לטעון שהם מעריכים גידול משמעותי יותר למשל של 50% ולכן הם צופים רווח שיכסה את העלויות שלהם?

#### מנהלת השומה

לא. הגידול נובע מגידול בשטחים.

מנכ"ל

האם יכול להיות שהם מעריכים שבתקופה שלאחר מכן הם לא לקחו בחשבון שהקרקע תיחשב כתפוסה?

מנהלת השומה

כדי להפוך את הקרקע לתפוסה הם צריכים לעבוד מאוד קשה כדי להוכיח את הגידול וכן יהיו להם הוצאות משפטיות גדולות מול תע"ש, יש כאן השקעה משפטית שלא באה לידי ביטוי.

מנכ"ל

אולי הם יוצאים מנקודת הנחה שתוך חצי שנה יבנו שם בניינים.

מנהלת השומה

זה לא אפשרי מאחר והקרקע מזוהמת אני לא מאמינה שזה מה שהם חושבים. תע"ש מבקשים נכון להיום להתפנות מהשטח, כל עוד הם שם הם יחויבו בארנונה.

יועמ"ש

האם יש לכך התייחסות במסמכי ההליך?

מנהלת השומה

למיטב זכרוני כן.

**חזי מציג את מסמכי ההליך**ס. יועמ"ש

נראה כי העבודה לא דורשת תשומות מדידה אלא התמודדות בהליך משפטי ואם אנחנו מדברים על דלתא רגילה בין 13-16 מליון ש"ח חיוב שנתי – אז החישוב של שכר הטרחה לפי האחוזים שהוצעו, זה יוצא קרוב ל-540 אלש"ח וזה יכול להיות דיל ברייקר.

גזבר

לדעתי בהחלט יש תשומות ועלויות במדידה. מדובר בנכס מאוד גדול ומורכב ובכל מקרה הדגש תחילה הוא כרגע בשומה. לגבי החזר רטרואקטיבי זה כבר סימן שאלה גדול ומורכב.

ס. יועמ"ש

נכון אבל נתנו לזה משקל של 40%.

גזבר

מדובר על החזרים שונים, כולל רטרואקטיבית אבל לא רק ובנוסף זה נועד על מנת "לאתגר" את המציעים, כך שהתייחסנו לשומה שוטפת שאותה קל יותר להשיג מאשר רטרו שיכול להיות מאבק ארוך לפעמים וכן הרטרו לא כל כך ארוך - בין שנתיים לשלוש. המהות היא קודם כל להשיג את השומה השוטפת.

מנכ"ל

התוספת הצפויה בהערכה היא שינוי במטראז' ולא במתיר זה אומר שיש למדוד עוד 25%.

גזבר

בהליך שלנו מודדים מהמטר הראשון ואם הוא קיים אתה משלם עליו. אין לנו נתון מה קורה אם מישוהו מביא לי מטר נוסף על הקיים אלא יש לנו נתון של עלות למטר מהמטר הראשון ואם הוא מודד הכל אז העלות היא על הכל. בדקנו אגב עם גזבר רמת השרון והם לא ביצעו מדידה שם עבורם.

מנכ"ל

אם ההנחה היא גידול של 25%, זה מעמיק את טענתכם שכן יש עוד 25% מטר על מה שאנחנו חושבים, כדי שיהיה גידול כזה בגבייה שלנו, צריך להגדיל גם את המדידה בפועל. יש למדוד יותר כדי להעלות את השומה ובכך ההוצאות של המציעים יהיו גדולות יותר.

מנהלת השומה

25% זו הערכה זהירה שיצאנו איתה להליך כאומדן, אנחנו מעריכים שזה יהיה יותר מ-25%.

יועמ"ש

על מה זה מבוסס? למה 25%?

מנהלת השומה

אין לנו מושג מה קורה בשטח, אין לנו מדידה קודמת, יש לנו הסכם פשרה עם מדידות שלא תואמות את המציאות, לדעתנו הן נמוכות בהרבה ממה שקורה בפועל. יש פה בעיית אמינות מאחר ולא היינו בשולחן המו"מ ולא נהיה גם ואנחנו צריכים לשלוח מישוהו מנוסה ומקצועי שיתן לנו נתונים אמניים כדי שנוכל להסכים לפשרה כזו או אחרת.

גזבר

יאמר לטובת המציע קלימי שהרזומה שלו טוב יותר מרזון בסיס. יש להם רשימה ענפה של לקוחות והם בין המובילים בארץ.

אציין שוב שהמלחמה על הרטרו היא ארוכה וקשה, שיכולה להסתיים בהליך משפטי או פשרה ויש בה תשומות רבות של המציע הזוכה יהיה להביא. לא עשינו חישוב לרטרו כי אנחנו לא יודעים לאן זה ילך. אני תומך בעמדה המקצועית שלנו וממליץ לבחור בהצעת קלימי כהצעה הזוכה.

מנכ"ל

יש לערוך תחשיב ריאלי שמרני אופטימי שנקבל עבור שנה או שנתיים.

מנהלת השומה

במהלך התחשיב ראיתי שאין לי אפילו את ה-25%, רק העלות של המדידה הבסיסית גדולות יותר ממה הוא חשב או הבין, אני יכולה לעשות חישוב נוסף בנושא.

### החלטת הוועדה

מנהלת מחלקת השומה תעדכן את התחשיב בהתאם לדגשים שעלו בדיון ולאחר מכן הלשכה המשפטית תנסח מענה מתאים להשגה של משרד רוזן, בסיס.

בני זיון  
גזבר  
עריאת, הוצרה שרון

עודד רוזן ויניק  
מ.ר. 444  
התקן הקשקשן  
עיריית הוד השרון

רן היילפרן  
מנכ"ל  
עיריית הוד השרון  
רן היילפרן, מנכ"ל

1c

**פרוטוקול ישיבת ועדה להתקשרויות לפי הוראות חוזר מנכ"ל משרד הפנים 8/2016**  
שנערכה בוועידה אלקטרונית באמצעות תוכנת "זום", ביום 8.2.2021

**חברי הוועדה הנוכחים:**

רן היילפרן, מנכ"ל;

רונן ויניק, יועמ"ש;

בני זיני, גזבר;

**משתתפים נוספים:**

עו"ד ליה גרנות, ס. היועמ"ש;

גל רו, ס. הגזבר;

ורדית מרימי, מנהלת מחלקת שומה;

עו"ד לירון שטאובר, ס. מנהל מחלקת חוזים ומכרזים;

עו"ד חזי קינן, מנהל מחלקת חוזים ומכרזים;

**1. בחירת יועץ למתן שירותי מדידה, שומה ושירותים נלווים בנכס בטחוני לפי הוראות חוזר מנכ"ל**

**משרד הפנים 8/2016, עבור עיריית חוד השרון**

**יועמ"ש:**

ביום 31.11.2020 החליטה הוועדה לבחור בהצעת דני קלימי כהצעה הזוכה בהליך ולהתקשר עימו למתן השירותים, כאשר בהצעה צוין כי עו"ד ממך ייתן את הליווי המשפטי להליך וכן לפסול את הצעת משרד רוזן בסיס משום שהצעתו הייתה נמוכה באופן קיצוני מאומדן העירייה. משרד רוזן בסיס שהצעתו בהליך נפסלה ביקש לערער על החלטה זו וביום 28.1.2021 התקיימה עמו פגישה בהשתתפות צוות מטעם העירייה בראשות הגזבר ובראשותי. נציג משרד רוזן-בסיס, עו"ד רועי רוזן, פירט את טענותיו ולגישתו החלטת העירייה הייתה שגויה. טען, כי המחירים בהם נקב סבירים והביא דוגמאות ממקומות אחרים וכן ציין שלא זכור לו כי אמר שמדובר בהצעה הפסדית עבור המשרד. בנוסף, הוא שלח מספר דוגמאות להליכים בהם השתתף, או זכה, והן נבחנו על ידי ועל ידי יתר הגורמים המקצועיים. אציין שיכולות לעלות למערער טענות שונות, אך אנחנו עומדים מאחורי החלטת הוועדה לבחור בהצעת דני קלימי כהצעה הטובה ביותר במסגרת ההליך.

**מנכ"ל**

פסלנו את רוזן בסיס, בשל כך שהם הציעו הצעה נמוכה מדי מהאומדן אך יכול להיות שהשוק השתנה והצעתו היא הצעה ריאלית כעת?

**יועמ"ש**

ההצעה שהוצגה בפנינו היא לא מעכשיו אלא מיולי 2019, היא במקום אחר ומתקן אחר והוא לא דומה לעבודה אצלנו כלל. אמנם, לא נכחתי בראיון ההתרשמות עם החברה, שהיה כחלק מההליך, אך אני מבין מהפרוטוקול שהאמירה שנאמרה על ידם הייתה כי מדובר במחיר הפסדי.

גזבר

אני לא יודע מה מסתתר במתחם וכמה נוציא ממנו שומת ארנונה, אך אפשר להבין שהצעת המחיר שלו לא ריאלית כלכלית והוא אכן אמר זאת בצורה מאוד מפורשת, שהוא רוצה דריסת רגל בהוד השרון.

יועמ"ש

כמו כן, עולה מהפרוטוקול שההתרשמות מהמציע הייתה לא טובה וצויין שהוא לא ערך שיעורי בית ולא הגיע מוכן מקצועית לראיון. מנגד, מדובר במשרד מנוסה בעל ניסיון עם רשויות מקומיות אך הם לא הרשימו את הוועדה הבוחנת. כמו כן יש לזכור שנמסרה לדני קלימי הודעת זכייה כלומר, כבר יש לנו זוכה וקשה כעת להגיד שפוסלים אותו ויש לקחת גם זאת בחשבון.

גל

בנוגע לתחשיב, אסביר שהבקשה לשומה חדשה מתחלקת לשתיים - לאור המצב הנוכחי וכן לאור המצב העתידי עם תע"ש. תע"ש לפי כל התחזיות וכחלק מעצם מכירתה לאלביט ישראל, מתוכננת לעבור לשטחי הדרום ולהוציא אותם מאזור המרכז. ההליך התחיל בת"א ויתרחש בכל הארץ. ביקשנו כי במידה ותע"ש יתנו תאריך יציאה, אנחנו נתחשבן איתם על האדמות התפוסות עד לאשר הן יתפנו, תחשיב מורכב שברמה המשפטית נדרש להגן עליו ומדובר בעבודה רצינית. לכן, האומדן שנתנו עבור העבודה עמד על 30% ולדעתי רוזן בסיס לא הבין את העבודה ולכן, נתן הצעה הפסדית בפער של כמעט 90% במחיר.

מנכ"ל

מה האומדן שלנו לרווח שלהם מתוך התהליך הזה?

גל

השומה נקבעת בהתאם לסיווג, זה אומר שאם יש לנו סדר גודל של 100 דונם והם יהפכו לאדמה תפוסה, העו"ד /מודד מקבל 6 אגורות למטר רבוע כלומר, אם הוא יביא שומה חדשה הוא נשאר עם 4,000 ₪. ההליך בעיקרו הוא משפטי ויש לקחת בחשבון את כל מה שעלול להיות כרוך בכך.

מנכ"ל

מה סך ההכנסה של כל מציע בהתאם להצעתו? האם יש פער גדול ביניהם?

גזבר

קשה להעריך זאת.

ורדית

הוויכוח שננהל על האדמה התפוסה, יהיה לאחר שתע"ש יפנו את המקום, מדובר במשהו עתידי. רוזן בסיס מתמחה בהרחבת חיובים. מדובר בתחום התמחות שבו המודד יוצא מורווח והעירייה לא יוצאת נפסדת וזו הגדרה הפוכה לחלוטין ממה שביקשנו. ביקשנו מומחה מקצועי, בעל עבר וניסיון שיילך לשטח וימדוד אותו בפועל ולא על בסיס הערכה.

גל

כיום אין לנו מדידה אמיתית התואמת את השטח.

מנכ"ל

האם קיים בהליך מרכיב איכות?

גזבר

כן היה מרכיב איכות שבנינו. אני לא מכיר את שני המציעים אך מהניסיון שהוצג וכן משיחות שלי עם גזברים מקבילים, לקלימי יש ניסיון על פני רוזן בסיס וזה צומת החחלטה שבו עלינו לבחור כיצד להמשיך עם ההליך. הגישה שלי היא להמשיך בקו עליו הוועדה כבר החליטה.

מנכ"ל

במה בא לידי ביטוי הפער באיכות?

גזבר

הפער הוא שמיים וארץ, רשימת המתקנים של קלימי היא מעל 40 ורוזן בסיס כ-5. הציון שלהם בכמות המתקנים זהה אך זה מכיוון ולא נתנו לזה משקל מספק, אם היינו יודעים שאלה יהיו הפערים היינו נותנים לכך יותר נקודות.

מנכ"ל

האם ביקשנו הבהרות מחברת המדידה? האם יש לזה משקל בהליך?

ליה

לפי תנאי ההליך, יכלו לגשת חברות מדידות שיסתייעו בעורך דין ולהפך, משרד עו"ד שיסתייע בחברת מדידות.

**בני מציג את טבלת שקלול ההצעות**

מנכ"ל

האם התקיימה שיחה עם הממליצים של המציע?

גל

כן, דיברנו עם הממליצים של שני המציעים ונתנו ניקוד שממילא לא היה משנה הרבה היות שהצעת רוזן בסיס הייתה כה נמוכה וזה מטה את כל השקלול לטובתם.

מנכ"ל

האם ישנה הערכה בכמה שעות עבודה מדובר?



## חזי קינן

מאת:  
 נשלח:  
 אל:  
 עותק:  
 נושא:  
 קבצים מצורפים:

ורדית מרימי  
 Wednesday, 17 February 2021 10:43  
 רן היילפרן; רונן ויניק; חזי קינן; בני זיני; גל רז; ליה גרנות  
 אירידיס פרץ; הוד גולני  
 מסמך הערכת עלויות מדידה מתחם תעש.xlsx  
 מסמך הערכת עלויות מדידה.xlsx

בוקר טוב,

ערכנו מסמך המעריך את עלות עריכת מדידה במתחם תע"ש המצוי בתחום שיפוט הוד השרון.  
 בדומה לחישוב אשר הוביל אותנו לשיעור האומדן אשר נקבע להתקשרות, גם כאן הערכנו את עלויות המדידות וההליך המשפטי לפי תעריפי השוק אשר קיבלנו מחברות המדידות.  
 לגבי שכ"ט ועלות עבודת מודדים- חישבנו עלות מינימלית המסתכמת בכ-20,000 ₪.  
 הטבלאות משקפות את השומה הנוכחית כפי שהיא מחויבת היום.  
 שומה עתידית לאחר פינוי תע"ש- זו שומה נוכחית שכל גודלה מחויבת לפי סיווג קרקע תפוסה.  
 הערכנו תוספת הגדלה בשיעור של 25% וממנו גזרנו את התשלום למציעים, כל אחד לפי הצעתו.  
 לבסוף כימתנו את העלויות של המדידה לפי תעריפי השוק למ"ר + שכ"ט + שעות מודד מוסמך.  
 בנוסף, חישבנו את סך התשלום למציעים בנפרד.  
**לסיכום**, אומנם ניתן לראות, כי שתי ההצעות נמוכות מהאומדן שקבענו בבסיס ההתקשרות ועם זאת, ההצעה של רוזן בסיס נמוכה באופן משמעותי מהצעתם הריאלית יותר של דני קלימי ועו"ד ממן.  
 החישוב מוביל למסקנה, כי גם אם עלויות העבודה למעשה, תהיינה נמוכות מהערכתנו, עדיין הצעתו של רוזן- בסיס נמוכה במידה שלא תכסה את העבודה עצמה לכל הפחות.  
 הצעה כזו נחזית לא מקצועית שכן היא לא משקפת את היקף העבודה, היקף ההשקעה כפי שהעירייה רואה ומבינה שטמון בפרויקט זה.  
**הערה:** לא חישבנו עלויות של מדידה עתידית שכן כל המדידה שנעשית בפעם הראשונה למעשה הופכת לסיווג שונה אבל נשארת בגודלה כפי שנמדדה. העלויות בשומה העתידית היא בעיקר על עבודה משפטית.

בברכה,

ורדית נויה מרימי, עו"ד  
 מנהלת מחלקת השומה

עיריית הוד השרון  
 טלפון: 09-8894473  
 דוא"ל: [Shuma@hod-hasharon.muni.net](mailto:Shuma@hod-hasharon.muni.net)

