

פרוטוקול

ישיבת וועדת מכרזים מתאריך 02 ביולי 2025

מכרז מסגרת פומבי מס' 5/25 - למתן שירותי ייעוץ ותכנון בתחומים שונים עבור

עיריית נס ציונה

פרק יב': שמאים-קטגוריה א'

החלטהנוכחים:

חברי הוועדה: סמדר אהרוני- סגנית ומ"מ ראש העיר -יו"ר וועדת המכרזים, ליאור אלימלך, נאור ירושלמי.

מוזמנים:

עו"ד שולמית מנדלמן-כהן - היועצת המשפטית לעירייה, עו"ד דוד רן-יה- היועמ"ש למכרז, רו"ח ליאור בן טריה - גזבר העירייה, נריה- מנהל מחלקת השבחה ופיתוח, עו"ד דריה רדקין – ממונה תחום מכרזים והתקשרויות.

בהסכמת חברי הוועדה, הוועדה קיימה את הישיבה באמצעות "זום" (פלטפורמה לשיח קבוצתי בוידאו).

עו"ד דוד רן-יה, היועמ"ש למכרז, הציג בפני הוועדה את חוות דעתו:

- 1.1 במהלך חודש פברואר 2025 פרסמה עיריית נס ציונה (להלן: "העירייה") את המכרז שבנדון למתן שירותי ייעוץ ותכנון בתחומים שונים (להלן: "המכרז").
- 1.2 במכרז נקבעו שלושה עשר תחומי ייעוץ ותכנון אשר כל אחד מהם מהווה "פרק" נפרד במכרז – ומעין מכרז העומד בפני עצמו כדלקמן:

מס"ד	הפרק	מספר זוכים מירבי
א.	אדריכלי בינוי עד 1,000 מ"ר.	עד 3 זוכים.
ב.	אדריכלי בינוי מעל 1,000 מ"ר.	עד 3 זוכים.
ג.	יועצי ומתכנני מיזוג אוויר.	עד 2 זוכים.
ד.	יועצי ומתכנני אינסטלציה.	עד 3 זוכים.
ה.	יועצי ומתכנני ניקוז.	עד 3 זוכים.
ו.	יועצי ומתכנני תנועה ותחבורה.	עד 3 זוכים.
ז.	יועצי ומתכנני כבישים.	עד 3 זוכים.
ח.	יועצי ומתכנני חשמל לעבודות בינוי ופיתוח.	עד 3 זוכים.
ט.	יועצי בטיחות.	עד 3 זוכים.
י.	יועצי קרקע וקידוחי ניסיון.	עד 2 זוכים.
יא.	מודדים.	עד 3 זוכים.
יב.	שמאים קטגוריה א' (ריטינר).	זוכה יחיד.
יג.	שמאים קטגוריה ב'.	עד 3 זוכים.

- 1.3 מסמך סיכום זה עוסק בהצעות אשר התקבלו בפרק יב' – שמאים קטגוריה א'.



2. פרק יב' – שמאים קטגוריה א':

2.1. בפרק יב' – שמאים קטגוריה א' השירותים הם שירותים קבועים למתן שירותי ייעוץ ושמאות במגוון נושאים כגון:

- 2.1.1. תמיכה מקצועית למנהל מחלקת השבחה, למהנדס העיר ולוועדה המקומית ולעירייה.
- 2.1.2. בדיקת חבות בהיטלי השבחה בתיקי בקשות של היתרי בניה והעברות בטאבו.
- 2.1.3. עריכת שומות השבחה בתיקי בקשות להיתרי בניה.
- 2.1.4. עריכת שומות היטל השבחה במסגרת אישורים להעברה בטאבו.
- 2.1.5. ייצוג הוועדה המקומית בהליכים בפני שמאי מכריע, ועדות ערר, בתי משפט וכל גוף שיפוטי ואו מעין שיפוטי שיידרש ייצוג כגון דא.
- 2.1.6. השתתפות בדיונים הקשורים לביצוע העבודות ואו השירותים שעליו ליתן לוועדה המקומית.
- 2.1.7. שירותי יעוץ כלליים בתחום שמאות המקרקעין.
- 2.1.8. הכנת חוות דעת שמאיות בנושאים שונים שבטיפול ואו הקשורים לעירייה ואו לוועדה המקומית, ובעיקר בנושאי היטל השבחה, פיצויי הפקעה, הערכת שווי נכסים, הערכת שווי דמי שכירות, הערכת שווי כפל, שומות לקרן חניה (כופר חניה) ולשימושים חורגים.
- 2.1.9. שומות לצרכי הפקעה.
- 2.1.10. הכנת חוות דעת שמאיות לבתי משפט ובורריות.
- 2.1.11. עריכת שומות מקרקעין/נכסים עבור נכסי העירייה.
- 2.1.12. עבודת שמאות נוספת שתידרש על ידי הוועדה ואו העירייה במידת הצורך.

- 2.2. בפרק נקבעו תנאי סף הנוגעים לניסיון קודם נדרש, קיומם של הסמכות ורישיונות נדרשים, רכישת מסמכי המכרז, מילוי שאלון ניגוד עניינים.
- 2.3. בפרק נקבע כי ייבחר זוכה אחד אשר יעמוד בתנאי הסף ויקבל את הציון המצרפי (איכות + מחיר) הגבוה ביותר.
- 2.4. משקל הצעת המחיר נקבע על 40% ומשקל אמות המידה של איכות נקבע על 60%.
- 2.5. במסגרת הגשת הצעת המחיר המציעים נדרשו להגיש הצעת מחיר חודשית לתשלום קבוע (ריטינר).

3. ההצעות בפרק ובדיקתן:

3.1. במעמד פתיחת תיבת המכרזים נמצא כי הוגשו בפרק 4 הצעות ומעטפת אומדן כדלקמן:

שם המציע	אבירן חן	גדעון קרול	מלכה דור שמאות מקרקעין בע"מ	תמרה דביר	אומדן
סכום ההצעה לריטינר חודשי	33,000 ₪	33,000 ₪	33,000 ₪	33,000 ₪	40,000 ₪

3.2. ההצעות נבדקו על ידי הח"מ וצוות משרדו לעניין עמידת המשתתפים בתנאי הסף ושלמות הצעתם.

לוועדה מוצג קובץ EXCEL ובו בלשונית הראשונה פירוט בדיקת ההצעות.

3.3. מלבד הצעת המציע אבירן חן – כלל המציעים הגישו הצעה תקינה ועומדים בתנאי הסף.

3.4. המלצה לפסילה – אבירן חן:

3.4.1. המציע אבירן חן הגיש הצעה חסרה לרבות מסמכים מהותיים ועמודים רבים ממסמכי המכרז.

3.4.2. למציע נשלח מכתב השלמות במסגרתו התבקש להשלים את החוסרים בהצעתו.

3.4.3. גם לאחר ההשלמות שביצע המציע, עדיין נותרו חוסרים כדלקמן:

א. המציע לא מילא את פרטי הניסיון הקודם הנדרש לצורך עמידה בתנאי הסף שבסעיף 3.4.א'.

ב. המציע לא מילא את פרטי הניסיון הקודם הנדרש לצורך עמידה בתנאי הסף שבסעיף 3.4.ב'.

ג. המציע לא מילא הצהרה לפיה לא ייצג כנגד הוועדה המקומית או העירייה במהלך השנים 2022 - 2025 לצורך עמידה בתנאי הסף שבסעיף 3.4.ג'.

3.4.4. לאור האמור לעיל ההמלצה היא לקבוע כי הצעת המציע "אבירן חן" פסולה בפרק יב' – שמאים קטגוריה א' מחמת אי עמידה בתנאי הסף וחוסרים בהצעתו.

4. ניקוד אמות המידה בפרק:

4.1. להלן אמות המידה אשר נקבעו מראש במסמכי המכרז ביחס לפרק זה:

אמת המידה	הניקוד המירבי	אופן הבחינה	מענה המציע
ניסיון בשנים מעבר לתנאי הסף	10	בגין של כל שנת ניסיון של השמאי המוצע במתן שירותי שמאות ל"גופים ציבוריים" מעבר ל-5 שנות ניסיון, יהא זכאי המשתתף לסך של 1 נקודה עד 10 נקודות אפשריות בגין כל שנת ניסיון <u>נוספת</u> .	
ניסיון נוסף היטלי השבחה	10	בגין כל 5 שומות נוספות <u>בשנה</u> בממוצע בנושא היטלי השבחה שערך השמאי המוצע בשנים 2022 – 2025 לעיריות או לוועדות מקומיות, <u>מעבר</u> לדרישות תנאי הסף יהא זכאי השמאי לסך של 2 נקודות עד 10 אפשריות.	
ראיון עם השמאי	30	השמאי (ובמקרה של תאגיד "השמאי המוצע") יוזמן לראיון בפני ועדה מקצועית של העירייה אשר תכלול את השמאי עירוני ומהנדס העיר (ויכול שתכלול גם עובדי עירייה נוספים) אשר יתרשמו מהשמאי בהתאם לאמות המידה הבאות:	

אמת המידה	הניקוד המירבי	אופן הבחינה	מענה המציע
		א. ניסיון השמאי התאמת הניסיון לצרכי העירייה : עד 5 נקודות. ב. אופן התבטאות והצגה : עד 5 נקודות. ג. מתודולוגיית עבודה : עד 5 נקודות. ד. ההבנה של השמאי מהנדרש ממנו והיקף העבודה בעירייה והצורך בזמינות ובמתן מענים מהירים : עד 15 נקודות. הועדה המקצועית תנקד את המציע בניקוד של עד 30 נקודות בהתאם להתרשמותה לעיל.	
המלצות	10	מציעים יקבלו ניקוד בגין המלצות חיוביות העומדות בכל התנאים הבאים: א. ההמלצה היא מגוף ציבורי. ב. ההמלצה על נייר לוגו של הגוף הציבורי. ג. ההמלצה חתומה. ד. ההמלצה מתוארכת. ה. ההמלצה משנת 2020 לפחות. ו. ההמלצה היא ביחס לשירותים מושא הפרק אליו מוגשת הצעת המשתתף. ז. המלצה חיובית ולא אינפורמטיבית. בגין כל המלצה שתעמוד בכל התנאים שלעיל יהא זכאי המשתתף ל-2 נקודות עד 10 נקודות אפשריות. לא יינתן ניקוד על המלצה מאותו גוף ציבורי (המלצה כפולה) גם אם חתמו עליה בעלי תפקיד שונים. לא יינתן ניקוד להמלצה שלא תעמוד באחד התנאים המפורטים לעיל. משתתפים אשר מעניקים שירותים לעיריית נס ציונה יוכלו לקבל 2 נקודות בהמלצת הגורמים המקצועיים בעירייה ללא צורך בקבלת המלצה כתובה.	

4.2. ניקוד אמות מידה של: ניסיון בשנים, ניסיון נוסף והמלצות בוצעו על ידי הח"מ וצוות משרדו בהתאם למסמכים אשר הוגשו על ידי המציעים.

4.3. ניקוד אמת מידה של ראיון בוצע על ידי השמאי העירוני ומהנדס העירייה (להלן: "הועדה המקצועית"). הועדה המקצועית העבירה את הניקוד שלה לח"מ לצורך שקלול.

ניקוד אמות המידה של איכות מפורט בקובץ ה-EXCEL בלשונית השנייה.
ניקוד התרשמות הועדה המקצועית מפורט בקובץ ה-EXCEL בלשונית השלישית.

5. ניקוד סופי והמלצה:

5.1. להלן לשם הנוחות טבלה מקוצרת של ניקוד המציעים אשר הוכיחו עמידה בתנאי הסף:

תמרה דביר	מלכה דור שמאות מקרקעין בע"מ	גדעון קרול	
40	40	40	ניקוד הצעת מחיר
10	10	10	ניקוד ניסיון נוסף בשנים
10	10	10	ניקוד ניסיון נוסף שומות נוספות
20	29	20	ניקוד ראיון
4	4	10	ניקוד המלצות
84	93	90	סה"כ

ההמלצה היא לקבוע את המציעה **מלכה דור שמאות מקרקעין בע"מ** כזוכה במכרז לאחר שהגישה הצעה תקינה, עמדה בתנאי הסף וקיבלה את הציון המצרפי הגבוה ביותר.

החלטה

לאור האמור לעיל, הוועדה מאמצת את המלצת היועמ"ש למכרז, ומחליטה לפסול את הצעתו של המציע "אבירן חן" בפרק יב' – שמאים קטגוריה א' מחמת אי עמידה בתנאי הסף וחוסרים בהצעתו, וממליצה לראש העירייה לקבוע את הזוכה "מלכה דור שמאות מקרקעין בע"מ" כזוכה במכרז, בפרק יב' – שמאים קטגוריה א'.

הישיבה ננעלה!

סמדר אהרונאי - יו"ר הוועדה

מאשר

שמואל בוקסר - דה"ע

מש/11146