

י"ח סיון תש"פ  
10 יוני 2020  
סימוכין: 207717

### פרוטוקול ועדת מכרזים מיום 10.06.20

#### נוכחים:

אבי אלטלף – יו"ר הוועדה  
יוסי לוי – חבר הוועדה  
איתן ליליוס- חבר הוועדה

#### מוזמנים:

זיו שמע – חבר הוועדה  
יעקב ירקוני – מהנדס המועצה  
יוסי פרץ - ס. גזבר המועצה  
עו"ד עדי סדינסקי לוי – יועמ"ש (טלפונית – בחלק מהישיבה)  
נוי אשכנזי מילוא - רכזת מכרזים והתקשרויות

#### מתנצלים:

סוזי בר- חברת הוועדה

### מכרז פומבי מס' 02/20 – שירותי שמאות למועצה

**יוסי פרץ:** לפניכם טבלה מרכזת שמשכללת את ההצעה הכספית ונתוני האיכות של כל שמאי. המכרז מורכב מ- 4 פרמטרים שהוגדרו מראש, מחיר, ראיון עם שמאי, התרשמות מאיכותן של 3 שומות שהוכנו על ידי השמאי וניסיון. הניקוד מתחלק באופן הבא: מחיר- 60 נקודות, ראיון עם השמאי – 18 נקודות, התרשמות שומות- 12 נקודות, ושנות ניסיון – 10 נקודות.

**מחיר –** אנחנו נתנו אומדן גלוי של המחיר עם אחוז הנחה או תוספת והגבלנו את הסכום ל-20% הנחה או תוספת, כלומר ניתן להציע עד 20% הנחה או עד 20% תוספת. הסכום נקבע על פי המחיר שאנו משלמים היום לשמאים שעובדים עם המועצה.  
למשל מי שהציע 20% תוספת יקבל 0 נקודות, לעומתו מי שנתן 20% הנחה קיבל את מלוא 60 הנקודות.

כל המציעים במכרז נתנו בין 0%-20% הנחה.

**ניסיון-** סך הכל ניתן להגיע ל-10 נקודות ניסיון, תנאי הסף זה 4 שנות ניסיון, מי שיש לו 4 שנות ניסיון לא קיבל נקודות נוספות ומעבר לכך על כל שנה נוספת מקבלים 2 נקודות עד למקסימום של 10 נקודות. מי שיש לו 5 שנות ניסיון מקבל 2 נקודות נוספות וכן הלאה.

התרשמות מ3 שומות שהוכנו על ידי השמאים - מקסימום 12 נקודות, כל אחד מהמציעים העביר 3 שומות שנבדקו על ידי מהנדס המועצה, הוא בדק את כולם ונתן לכולם את הציון המקסימלי.

ראיון התרשמות מהשמאי - הקמנו ועדה מקצועית שכללה אותי, את יעקב ירקוני-מהנדס המועצה, לאה קיסר –מנהלת הועדה לתכנון ובניה, ישראל שטרסברג –גזבר המועצה, דורון כהן – יועץ המכרז. כל המציעים זומנו לראיון התרשמות וכל חבר ועדה דירג לפי התרשמותו את כלל השמאים. הדירוג היה בין 0-18 נקודות, הניקוד הכי נמוך שניתן היה 8.75 והניקוד הכי גבוה היה 17.25.

**זיו שמע:** מה הכוונה שומות?

**אבי אלטלף:** למשל הוועדה צריכה לגבש היטלי השבחה ודייר מבקש תוספת היתרי בניה אז הועדה מוציאה בקשה לשומה להיטל השבחה. השמאים נתנו 3 דוגמאות לשומות שהם עשו.

**יוסי לוי:** ממה שאני מבין, אם אני שמאי ויש לי 20 שנות וותק ומולי מגיע אדם צעיר שהוא מוכשר אבל ללא אותן ניסיון אז אנחנו לא נותנים לו את האפשרות להיבחר בכלל. נניח שלאותו אדם צעיר כן יש 4 שנות ניסיון, אם אני נותן 20 אחוז הנחה והוא נותן 20 אחוז הנחה אז זה יוצר מצב שהוותיקים תמיד יישארו.

**אבי אלטלף:** אני רוצה לבחור מבחינתי את האנשים שהכי טובים עבורי. אנחנו רוצים לקחת את השירות הטוב ביותר והמקצועי ביותר וניסיון זה קריטריון משמעותי מבחינתי.

**יוסי לוי:** 4 שנים ניסיון זה לא מספיק?

**אבי אלטלף:** מספיק אבל זה לא כמו אדם עם 20 שנות ניסיון.

**זיו שמע:** יוסי אני מסכים עם השקפת העולם שלך כי אני בחור צעיר אבל אי אפשר להתעלם מכך שניסיון הוא כן פרמטר שיש להתייחס אליו. אם היה מדובר בפרמטר יחיד אז הייתי מתנגד נחרצות.

**יוסי לוי:** אני עצמאי, לפני 40 שנה הגעתי למכרז והמתחרה שלי היה אדם עם הרבה ותק, אני מתחרה מול מישהו שאני מרגיש שאין לי סיכוי מולו. ישבתי בוועדה והסברתי את עצמי ולבסוף קיבלו אותי. לא היה לי ניסיון ולו היה ניסיון רב של 20 שנה והתקבלתי.

**זיו שמע:** אני מסכים איתך ועם השקפת עולם שלך אבל בשביל להיות אובייקטיבי זה לא פרמטר קובע, זה לא פרמטר סף וכן צריך להתייחס לזה. אני מציע שבמכרזים הבאים יקבע פרמטר של 5 שנים ומעלה ואז הפרמטר הזה יורד, להבא.

**יעקב ירקוני:** בתחום השמאות, ישנם עבודות שקובעות גורלות. שמאי קובע ערך של שומה ואדם יכול לקחת שמאי נגדי ומתחיל תהליך בניהם, התהליך עולה לרשות גם

המון כסף. הניסיון של שמאי הוא לא בהכרח 5 שנים או 10 שנים, זה האם הוא עובד עם רשויות ועושה שומות.

**יוסי לוי:** זה בסדר. מובן.

**יעקב ירקוני:** אנחנו לא עיריית תל אביב או חיפה ולכן יצרנו מנגנון שונה, יצרנו במנגנון הזה מדרג לבדיקה. הפרמטר של הניסיון הוא כדי לסנן, יש בארץ כנראה אלפים של שמאים לא רצינו שיפנו אלינו אנשים שגמרו ללמוד לפני שנה.

**אבי אלטלף:** זה כתוב, אלו תנאי המכרז.

**יעקב ירקוני:** לא משנה איזה פרמטרים תיצור למכרז תמיד יבוא מישהו עם טענה מן הצדק ויגיד שיכולת לעשות את המכרז אחרת. תראה את המציע יניב רפאל למשל- 4 שנים זה המינימום ומעל 4 שנים יש נקודות על כל שנה, יניב רפאל קיבל רק 6 נקודות מתוך ה-10 נקודות כלומר בפרמטר הניסיון לא קיבל את המקסימום אבל ההתרשמות שלו הייתה טובה מאוד והמחיר שלו היה טוב ולכן שכלול הציון שלו היה גבוה מאוד. יש כמה משתנים, מחיר, ניסיון, התרשמות, יש מספר פרמטרים. אני לא זוכר הליך מכרזי כל כך נקי וכל כך מקצועי ובאמת שגם אני הופתעתי מהתוצאות, לא היה לנו העדפה לגבי מועמד מסוים.

**יוסי לוי:** כמה בוחרים מתוך כלל המציעים?

**יעקב ירקוני:** עד היום עבדנו עם 3 שמאים אך החלטנו להגדיל את זה ל-4 שמאים.

**יוסי לוי:** אותם השמאים שעובדים אתנו שנים, אין סיכוי שמישהו יכול לעבור אותם, אם כולם נותנים 20 אחוז הנחה אז תמיד הם יישארו. הם עובדים כאן 20 שנה ואין סיכוי לאף אחד מבחוץ להיכנס ואני כן בעד תושבי שוהם.

**יוסי פרץ:** תסתכל על לוי אברהם למשל. אם לוי אברהם היה נותן 20 אחוז הנחה הוא יכול היה לקבל ציון גבוה יותר וכן להיבחר.

**זיו שמע:** מי השלושה הקיימים?

**יוסי פרץ:** גיל קנטרוביץ, אורית שפט ויוסי אגסי.

**יוסי לוי:** אין לאף אחד סיכוי. למה לא להשאיר את המחיר פתוח ולא להגביל? ההנחה המקסימלית הינה עד 20%. למה לא להשאיר את זה פתוח? ואם אני בתור מציע רוצה לתת 30% הנחה.

**זיו שמע:** אני רואה שנדלקת ליוסי (לוי) נורה אדומה ואני רוצה להבין אותו.

**יוסי לוי:** אני לא טעיתי בעבר כשראייתי שמהו לא מוצא חן בעיני. יש טבלה אבל אני לא מבין למה אתה מגביל את המחיר.

**אבי אלטלף:** ב7 שנים האחרונות שאני ראש הועדה במכרזים שלא הגדרנו את המחיר, קיבלנו 5%-7% הנחה, לא קיבלנו 20% הנחה.

**יוסי לוי:** אבל למה להגביל אותי? למה עד 20% הנחה?

**יוסי פרץ:** אם היה מדובר בעבודות קבלניות, אני איתך. אבל בעבודות מקצועיות זה שונה, עשינו את זה גם במכרז של היועמ"ש וגם במכרז של רו"ח. בשירותים הנדסיים אני מסכים איתך ואנחנו משאירים את פרמטר המחיר פתוח. המכרזים היחידים שצריך לעשות את ההבחנה הזאת זה או במכרזים של שירותי כוח אדם או במכרזים מקצועיים כי אז אנחנו רוצים לקבע אומדן מסוים. דווקא בנושא של השמאים, הם כל השנים רצו להוריד את המחיר ועכשיו יוצא הפוך. שמבחינת המחיר הם לא מרוויחים.

**יעקב ירקוני:** הם עובדים שנים אתנו ואנחנו העלנו להם את התעריף.

**יוסי לוי:** אם כולנו שמים מעטפה ואין הגבלה, אף אחד לא יודע כמה כל אחד הציע. למה אלה שגרים בשוהם שמו 20% ולא 19%?

**אבי אלטלף:** למה לא?

**יוסי פרץ:** כי הם ראו שיש פה תחרות אז החליטו לתת 20%.

**יעקב ירקוני:** ואם היו מציעים שהציעו 50% אבל אנחנו היינו מקבלים עבודה ירודה? אנחנו רוצים גם וגם. ומה קורה אם היה נותנים מחיר נמוך אבל בפועל לא ירצו לבסוף לעשות העבודה בגלל המחיר הנמוך שהציעו.

**יוסי לוי:** אז אתה כן קובע את תנאי המכרז בצורה הזאת, צריך לעשות כמו בכל מכרז, יש אומדן ושכל אחד ייתן את כמה שהוא רוצה. יש גם את תחום ההיגיון אף אחד לא ייתן 40 אחוז הנחה. אני לא רוצה שמישהו יפגע בגלל זה, לכל המציעים יש וותק של 7 שנים ומעלה והם בנוסף קיבלו והביאו המלצות אז זה אומר שהם טובים. למה להגביל את המחיר? למה לא לתת למציעים להציע הנחה יותר גבוהה, למה לא לתת למועצה להרוויח.

**יוסי פרץ:** ואם מישהו יציע 40% אבל העבודה שלו לא טובה?

**יוסי לוי:** איך אתה יודע?

אני לא רוצה שיהיה את זה גם במכרז הבא. אני לא חושד במישהו אבל אני רוצה שיהיה ישר והגון.

**אבי אלטלף:** תפקידנו כוועדת מכרזים, כל עוד ההצעות והמכרז עומדים בתנאי החוק, אין הצעות תכסיסניות וזה עומד בתנאי המכרז אנחנו אמורים לבחור בהצעה הזולה ביותר או בעלת הניקוד הגבוה ביותר, בהתאם לתנאי המכרז. אתה מעלה שאלה חשובה אבל אתה צריך להעלות את זה להנהלת המועצה ולהכתיב לגורמי המקצוע איזה תנאים אנחנו רוצים להגדיר להם. אבל זה לא התפקיד של ועדת המכרזים. אתה לא מעלה פה טענה של חשד, יוסי (לוי) מעלה טענה אחרת לגמרי.

**יוסי לוי:** זה עקרון.

**אבי אלטלף:** זה לא המקום לעקרון. אנחנו צריכים להחליט מבחינה חוקית.

**יוסי לוי:** אני חושב שאין יותר נקי משהם ורוצה שימשיך ככה. הועדה הזאת צריכה להיות נקיה.

**אבי אלטלף:** אם יועמ"ש אישר את נוסח המכרז, המכרז פורסם על ידי הגוף המקצועי והוחלט שאין בעיה משפטית אז אנחנו אמורים לאשר את ההצעה הזאת.

**איתן לילויס:** אז אתה אומר שאנחנו פשוט צריכים להסכים וזהו. אז מה הטעם בוועדת המכרזים. אין לנו טעם פה, שהמהנדס ומי שקשור למכרז יאשרו אותו.

**אבי אלטלף:** יש לך סמכויות אבל הסמכויות שלנו זה לקבל את ההצעות ולבחור את ההצעה הזולה ביותר, אלא אם אמרים לך מבחינה מקצועית שלא מומלץ לקבל את ההצעה.

**יוסי פרץ:** הרבה פעמים החלטנו לבחור בהצעות אחרות שלא על פי מחיר והנושא מקצועי.

**אבי אלטלף:** המועצה פרסמה מכרז, אין פגם חוקי במכרז ואין פגם חוקי בתהליך אז אנחנו לא יכולים לבוא ולהגיד בדיעבד שיש פגם בסעיף מסוים. אנחנו מחליטים לאחר שלב ההליך המכרזי האם ההליך חוקי, אנחנו בוחנים את ההצעות שהוגשו ומחליטים אם הן תקינות או לא.

**יוסי לוי:** ההליך המכרזי צריך להיות תעלומה.

**יוסי פרץ:** ( טלפון ליועמ"ש עו"ד עדי סדינסקי לוי) האם יש אפשרות חוקית לפרסם מכרז עם הגבלה?

**עו"ד עדי סדינסקי לוי (טלפונית):** אפשר לפרסם מכרז עם הגבלה ואתה גם אתה יכול לפרסם מכרז ללא הגבלה אבל במצב הזה, אתה יכול למצוא את עצמך עם מישהו שלבסוף לא יכול לתת את השירות בגלל שנתן הנחה נמוכה מידי, יש בזה הגיון שהגבילו את מחיר ההנחה. אני מכיר את זה מרשויות אחרות שספקים היו צריכים לצאת מחוזה מאחר ולא הצליחו לעמוד בזה מבחינה כלכלית לאור מחיר נמוך שנתנו ולכן זה הגיוני להגביל במכרזים כאלה את המחיר. זה קרה לי ברשויות אחרות שאנשים הגישו הצעה עם 40% הנחה ואחר כך הפסיקו את החוזה והרשות הייתה צריכה לצאת למכרז חדש.

**יוסי לוי:** הוא לא צודק, אני אכתוב מכתב נגד.

**יוסי פרץ:** לפני שבחרים יש דבר נוסף, במהלך פתיחת המעטפות היו 3 מציעים שלא רשמו אם מדובר באחוז הנחה או תוספת, כלומר רשמו מספר ללא ציון עם זה הנחה או תוספת. התקשרנו במהלך פתיחת המעטפות ובדקנו למה התכוונו, שלושתם אמרו כי התכוונו להנחה.



**זיו שמע:** השאלה אם זה חוקי להתקשר במעמד פתיחת מעטפות או לא חוקי? אני לא מבין האם זה חוקי להתקשר במעמד פתיחת המעטפות לבדוק אם זה הנחה או תוספת.

**יוסי פרץ:** אתה צריך לעשות זאת במעמד פתיחת המעטפות ולא אחרי כי אתה חייב להבין בשידור חי מה כוונתן לפני שההצעות נחשפות החוצה.

**זיו שמע:** אבל האם זה בכלל חוקי?

**יוסי לוי:** כשאני מגיש מכרז, אני בודק 20 פעם לפני את ההצעה שלי.

**יוסי פרץ:** יכול להיות שזה תכסיסנות, יכול להיות שזה לא היה ברור או שנעשה מחוסר תשומת לב. אנחנו צריכים להחליט אם אנחנו מקבלים את זה או לא. זוהי החלטה של ועדת מכרזים.

**אבי אלטלף:** אתה חושב שצריך לפסול את המכרז הזה?

**יוסי לוי:** לא.

**אבי אלטלף:** יוסי יש פה שאלה פשוטה, אתה מאשר את המכרז או פוסל אותו? מה עמדתך?

**איתן ליליוס:** הוא אמר שהוא כן רוצה לאשר אבל ציין שלהבא אפשר לעשות את המכרז קצת אחרת.

**זיו שמע:** הגישה שלי היא שמלכתחילה אני לא סומך על אף אחד ושופט לחומרה עד שמציגים לי אחרת.

**איתן ליליוס:** מה שיוסי אומר זה לא שהמכרז לא כשר או שיש איתו בעיה חוקית, הוא אומר שהוא מציע שלהבא נעשה זאת אחרת ולא נגביל את המחיר.

**יעקב ירקוני:** אם אתם רוצים להיות שותפים בהליך הכנת המכרזים, אז תהיו שותפים בקביעת הפרמטרים אבל אי אפשר לקבוע לכל מכרז מדיניות כוללת, לכל מכרז יש את האפיון שלו.

אנחנו לקחנו יועץ שבנה את המכרז, אותו יועץ בונה מכרזים בהרבה רשויות והוא יושב עם היועמ"ש, יושב עם יוסי (פרץ) לגבי הנושא של התשלומים והכל ובנוסף ישבנו בנינו.

צריכה להתקבל פה החלטה. אם אתה מחליט שאתה לא רוצה לבחור בשמאים אורית שפט וגיל קנטרוביץ מהסיבה שהתקשרו אליהם בפתיחת המעטפות ושאלו אותם על כוונתם לעניין מחיר ההנחה שהציעו, זה אפשרי. אבל גם פה נכנס עניין משפטי כבד על מדוע פסלת אותם והם יכולים ללכת ולתבוע ואז אתה נכנס להליך משפטי שיהיה קשה לצאת ממנו. השאלה אם יש פה פסול בכלל.

**אבי אלטלף:** יש השלכה משפטית אדירה. אנחנו יכולים לפתוח חזית מול 12 אנשים וזו לא הסמכות שלנו בשלב הזה.

**יוסי לוי:** אני אקבל חוות דעת מקצועית מעורך דין מקצועי ואביא אותה לועדה.

**אבי אלטלף:** מה החלטת? מאשרים או לא מאשרים? אתה מוסמך לדון רק בהצעות שהוגשו.

**יוסי פרץ:** (טלפון ליועמ"ש עו"ד עדי סדינסקי לוי) נבקש את חוות דעתך לעניין הצעות המחיר שהוגשו ללא פירוט האם מדובר בהנחה או תוספת.

**עו"ד עדי סדינסקי לוי (טלפונית):** ועדת המכרזים יכולה להשלים על דעתה אם מדובר באחוז הנחה או תוספת ולקבוע שמדובר ב-20% הנחה ואם מתברר שלא אז אתה בוחר בהצעה שאחריו.

**זיו שמע:** שאלו אותם בטלפון בפתיחת המעטפות והם אמרו שהתכוונו ל-20% הנחה. שלושתם.

**עו"ד עדי סדינסקי לוי:** אין פה בעיה חוקית מאחר ושאלו במהלך פתיחת מעטפות.

**יוסי לוי:** אני רוצה לקבל את זה ממך בכתב האם אכן מותר לבדוק במהלך פתיחת המעטפות אם מדובר בהנחה או תוספת.

**עו"ד עדי סדינסקי לוי:** אין שום בעיה.

**אבי אלטלף:** יש שתי אפשרויות להצביע: האחת, לאשר את המכרז ולהחליט כמה אנחנו מחליטים לאשר כזוכים. השנייה, לחכות לחוות דעת ולדחות את החלטת הועדה.

**איתן ליליוס:** אני התרשמתי שהוא רצה כן לאשר את זה אבל להבא לשנות את הפרמטרים.

**אבי אלטלף:** אני מעלה את זה להצבעה. כמה שמאים את מעוניינים לאשר?

**יעקב ירקוני:** לא יותר מ-4 שמאים ואחד נוסף למקרה הצורך שמשהו לא מסתדר עם אחד מה-4. כיום יש לנו טבלת צדק ונותנים להם עבודה באופן שווה, לפי רחובות. מאחר והתווספה עבודה לשמאים לבדוק את חוות הוועדה, אז יכול להיות שהעבודה שלהם תגדל קצת. אנחנו לא רוצים יותר מידי שמאים כדי שלכל שמאי יהיה יותר תיקים וכך יהיה להם שווה לעבוד אתנו.

**אבי אלטלף:** מעלה להצבעה. אורית שפט - 97.8 נקודות, יוסי אגסי - 97.5 נקודות, גיל קנטרוביץ - 96.0 נקודות וניר דסה - 94.5 נקודות. ההצעה החמישית של יניב רפאל כחלופה. זאת ההצעה. מי בעד לאשר?

**יוסי לוי:** אני רוצה לקבל חוות דעת משפטית, אז אני בעד דחייה.

**אבי אלטלף:** האם אנחנו מקבלים את הצעתו של יוסי (לוי) לקבל בחוות דעת את השאלות שעלו בדיון או שאנחנו מצביעים עכשיו?

**איתן ליליוס:** אני ארצה לחכות בגלל החוסר ידע שיש לי בנושא רק כדי לוודא שהכל חוקי.

**החלטה:**

לדחות את ההכרעה עד לקבלת חוות דעת משפטית.  
יוסי לוי ימציא תוך שבוע חוות דעת משפטית בנושא ולאחר מכן תתבצע החלטה אם לאשר את השמאים לפי ההצעה להצבעה.

מאשר : אבי אלטלף – יו"ר ועדת מכרזים      חתימה \_\_\_\_\_

הנני מאמץ / לא מאמץ את המלצת הוועדה

\_\_\_\_\_ איתן פטיגרו – ראש המועצה