



עיריית גבעת שמואל

מכרז פומבי מס' 36/2026 למתן שירותי ייעוץ משפטי בתחום התכנון והבניה לוועדה המקומית לתכנון ובניה ולעיריית גבעת שמואל

תמצית תנאי המכרז

מובהר בזאת, כי מדובר בתמצית תנאי המכרז בלבד.

כל המעוניין לעיין במסמכי המכרז המלאים, מתבקש לפנות במייל לכתובת
efratg@givat-shmuel.muni.il לקבלת חוברת המכרז

1. כללי:

עיריית גבעת שמואל (להלן: "העירייה") מזמינה בזאת עורכי דין למתן הצעות ליתן לה שירותי ייעוץ משפטי לוועדה המקומית גבעת שמואל (להלן – "הוועדה" או "הוועדה המקומית") ולגורמי העירייה בתחום דיני התכנון והבניה, על פי התנאים המפורטים במכרז זה על נספחיו.

א. הגדרות:

"**המציע**" – עורך דין ו/או משרד עורכי הדין המבקש להגיש מועמדות. חל איסור על הגשת הצעה משותפת של שני משרדים. ככל שמדובר ביחיד תוגש ההצעה ע"י יחיד, ככל שמדובר בתאגיד תוגש ההצעה ע"י התאגיד, ככל שמדובר בשותפות רשומה תוגש ההצעה על ידי השותפות, וככל שמדובר בשותפות לא רשומה תוגש ההצעה על ידי אחד מעורכי הדין הבכירים בעל זכויות החתימה בשותפות. הצעה שתוגש, כאמור, תחייב את המשרד.

מובהר בזאת, כי ככל והמציע הינו משרד עורכי דין, הייעוץ המשפטי, לרבות השתתפות בישיבות הוועדה ובישיבות ועדת המשנה ולרבות ייצוג הוועדה המקומית בהליכים, יינתן על ידי נציג המשרד בלבד, שהינו שותף בכיר ו/או מנהל תחום תכנון ובניה במשרד, העומד בדרישות הסף המפורטות במכרז. נציג המשרד יכול להסתייע בעזרתם של עורכי דין העובדים במשרד ועוסקים בתחום תכנון ובניה, אך השירותים המשפטיים כמפורט להלן, יינתנו אך ורק ע"י נציג המשרד.

ב. השירותים המשפטיים הנדרשים הם:

השירותים המשפטיים שיינתנו יכללו הן יעוץ שוטף לוועדה המקומית ולגורמי העירייה בתחום התכנון והבניה והן ייצוג בהליכים משפטיים כמפורט להלן:

1. יעוץ משפטי שוטף לוועדה המקומית

א. ייעוץ משפטי שוטף לוועדה המקומית לתכנון ולבניה ולגורמי העירייה בכל תחומי עיסוקה של הוועדה המקומית.

ב. שירותי הייעוץ המשפטי יינתנו בכל תחומי התכנון והבניה לרבות בנושאי תוכניות מתאר ארציות, תוכניות בנין עיר, הפקעות לצרכי ציבור, ירידת ערך של מקרקעין עקב אישור תוכניות בנין עיר, רישוי, תכנון, הקלות, פטורים, בקשות להיתר, טבלאות איזון זיקות הנאה, רישום תוכניות רה-פרצלציה, בתים משותפים, היטלי השבחה, ואגרות בניה.

בכלל שירותי הייעוץ ייכללו את המשימות והמטלות הבאות:

1. ייעוץ משפטי שוטף לראש העירייה ויו"ר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעת שמואל, למהנדס העיר, לאדריכלית העיר, למחלקת הרישוי, לשמאי/ת הוועדה, מחלקת היטלי השבחה, ולגורמי הוועדה השונים ולגורמי העירייה בתחום עיסוקה של הוועדה המקומית.

2. הכנת ישיבות הוועדה המקומית, ועדת המשנה, רשות רישוי והמליאה, והשתתפות בהן.

3. הכנת מסמכים משפטיים לרבות ליווי תוכניות וטיפול בהתנגדויות.

4. ייעוץ וייצוג בנוגע להפקעות ובנוגע להיטל השבחה לרבות ליווי וייעוץ משפטי לשמאי הוועדה וסיוע משפטי בהכנת חוות דעת שמאיות.

5. מתן חוות דעת בכתב בנושאים השונים כולל היטל השבחה.

עריכת מסמכים משפטיים, לפי הנדרש, לרבות הסכמים, כתבי שיפוי, כתבי התחייבות, מכתבים, מענה להתנגדויות, מענה לפניית וכיו"ב, הערות בלשכת רישום המקרקעין, זיקות הנאה, כתבי הסכמה בנושאים מושא שירותי הייעוץ.

6. בדיקת תקנונים של תוכניות ומתן חוות דעת בהיבטים השונים לרבות ייעודי קרקע.

7. עריכת הסכמי מטלות ציבוריות וטיפול בכל ההיבטים כולל היבטי מיסוי ועד לחתימת ההסכם.

8. טיפול בתביעות 197 המוגשות לוועדה המקומית כולל מתן חוו"ד לוועדת המשנה בטרם קבלת החלטה בתביעות.

9. טיפול וייצוג הוועדה המקומית בעררי רישוי וכן ייצוג הוועדה בפני בהליכים בפני שמאים מכריעים בערעורים על היטלי השבחה (שלא במסגרת ועדות ערר).

10. טיפול וייצוג בהתנגדויות כנגד החלטות הוועדה המקומית ו/או בהתנגדויות שהוועדה המקומית מגישה.

11. השתתפות בישיבות עבודה הן במשרדי הוועדה והן מחוצה לה לרבות עם באי כח של פונים, השתתפות בישיבות מוסדות התכנון לרבות ועדת המשנה ומליאת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, המכינה לוועדת המשנה, הוועדה המחוזית, ועדת הערר, המועצה הארצית, מוסדות תכנון נוספים ומשרדי ממשלה רלוונטיים, בנושאים מושא שירותי הייעוץ.

12. ייצוג הוועדה והשתתפות בישיבות בפני גורמים שלטוניים ו/או תכנוניים בעניינים שוטפים אשר בתחום טיפולה של הוועדה המקומית.

ג. הייעוץ המשפטי יהא בהיקף משוער של 9 שעות שבועיות.

מובהר בזאת, כי הוועדה תהא רשאית לבקש לקיים את כל פגישות העבודה דלעיל ביום עבודה מרוכז אחד במועד שיתואם מראש עם המציע או במועדים שונים בהתאם לצורך ולדחיפות הנושא. עוד מובהר כי, מדובר בהיקף משוער ואין בכך כדי להגביל את הוועדה ככל שיהיה צורך בהיקף גדול יותר וזאת ללא כל תמורה נוספת.

2. ליטיגציה-ייצוג הוועדה המקומית בהליכים

א. בנוסף לייעוץ השוטף יידרש המציע לייצג את הוועדה המקומית והעירייה בהליכים בתחומי התכנון והבניה שתמסור הוועדה ו/או העירייה מפעם לפעם, בין אם כיוזמת ההליך ובין אם כמשיבה/נתבעת בהליך לרבות בתביעות אזרחיות ומנהליות, עתירות, ערעורים, עררי היטל השבחה, עררי רישוי בורריות והליכי גישור, תביעות ייצוגיות, צווי מניעה, עתירות לבג"צ, תביעות שיפוי, וכיו"ב לרבות בתחומים הבאים:

תוכניות בנין עיר, היטלי השבחה, רישוי, תביעות ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, הפקעות, שמאוויות מכריעות. מובהר כי עררי רישוי וייצוג בפני שמאים מכריעים, שלא במסגרת ועדות ערר, הינם חלק מהייעוץ השוטף וללא תשולם תמורה נוספת בגין הטיפול והייצוג בהם.

ב. המציע ייצג את הוועדה המקומית והעירייה בכל שלבי ההליך בין אם בפני בתי המשפט ובין אם בפני מוסדות התכנון השונים, לרבות הגשת כתבי בי-דין, הופעות בפני הערכאות השיפוטיות והמנהליות ככל שיידרשו, ניהול הליכים מקדמיים, הליכי גישור/פישור/בוררות, ניהול מו"מ לפשרה, הליכי חקירה ועדות, הגשת סיכומים וכיו"ב. מסמכים משפטיים יוגשו לאחר קבלת אישור היועמ"ש להגשתם.

ג. הייצוג יתבצע ע"י המציע כהגדרתו בפרק א' (הגדרות) שלעיל.

ד. העירייה תהא רשאית לבטל או להרחיב או לצמצם את היקף השירותים הנדרשים במכרז, בשל סיבות תקציביות ו/או מנהליות ו/או תזרימיות ו/או אחרות, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי.

ה. העירייה אינה מתחייבת להעביר למציע את הטיפול בכל ההליכים המשפטיים והיא תהא רשאית להסתייע בעורכי דין נוספים.

כל התייחסות במסמכי מכרז זה נעשית בלשון זכר מטעמי נוחות בלבד והכוונה היא למציע/ה העומדת בתנאי המכרז.

2. תקופת ההתקשרות:

תקופת ההסכם הינה לשנה אחת (12 חודשים) שתחילתה במועד שיקבע על ידי העירייה בהודעה על הזכייה ולאחר קבלת המסמכים (להלן: "**תקופת ההתקשרות**"). העירייה רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, להאריך את תקופת ההסכם בתקופות נוספות של עד 12 חודשים, או חלקם, כל פעם ובלבד שתקופת ביצוע השירותים הכוללת לא תעלה על 5 שנים (60 חודשים) (להלן: "**תקופת ההתקשרות המוארכת**").

3. תנאי סף להשתתפות במכרז:

רשאי להשתתף במכרז, אך ורק עורך דין או משרד עורכי דין (להלן: "**המציע**"), העומד במועד האחרון להגשת ההצעות, בכל התנאים המצטברים שלהלן:

1. **המציע הינו בעל רישיון עריכת דין בתוקף.**

2. **המציע הינו בעל ניסיון מוכח של 10 שנים לפחות במתן ייעוץ משפטי בתחום התכנון והבניה כולל בהיטל השבחה (כמפורט בסעיף ב' לעיל), כולל ייצוג בפני ועדות ערר לתכנון ובניה ובתי משפט, וזאת בכל אחת מהשנים בתקופה שבין (2016-2026).**

3. **המציע** הינו בעל ניסיון במתן שירותי ייעוץ משפטי שוטף בתחום התכנון והבנייה עבור לפחות שתי (2) ועדות מקומיות בתקופה של 4 שנים רצופות לפחות בכל אחת מהן, כאשר עבור אחת מהן הייעוץ המשפטי ניתן למשך תקופה רצופה של 4 שנים כאמור במהלך 7 השנים האחרונות (2019-2026) וגודלה הינו 30,000 תושבים לפחות. הייעוץ המשפטי שניתן יכלול את כל תחומי עיסוקה של הוועדה המקומית כמפורט בסעיף ב' לעיל, לרבות ייצוג בפני טריבונלים שונים (ועדות ערר ובתי משפט).

4. ככל שהמציע הוא עורך דין עצמאי, עליו להוכיח כי הוא בעל משרד עורכי דין עצמאי, במשך חמש (5) שנים רצופות לפחות, טרם המועד האחרון להגשת ההצעות.

5. המציע אינו בעל קרבה משפחתית לעובדי העיריה, חברי מועצת העיר או ראש העיר.

6. עיסוקיו האחרים של המציע אינם עלולים ליצור חשש לניגוד עניינים עם תפקידו כיועץ לוועדה המקומית ומולאו הוראות נוהל לבדיקה ומניעת חשש לניגוד עניינים בהעסקת יועצים חיצוניים ברשויות מקומיות, שפורסם בחוזר מנכ"ל משרד הפנים 2/2011.

מובהר כי: ככל שהמציע הוא משרד עורכי דין, **כל תנאי הסף צריכים להתקיים בנציג המשרד אשר ייתן את השירותים בפועל** (להלן: "**הרפרנט**"). על הרפרנט להיות שותף בכיר או מנהל תחום התכנון ובנייה המועסק במשרד כשותף או עובד לפחות 3 שנים רצופות לפני המועד האחרון להגשת הצעה.

4. **רכישת חוברת המכרז והוצאות:**

את חוברת מסמכי המכרז ניתן לרכוש, בתמורה לסך של 500 ש"ח, באתר האינטרנט של העירייה, בכתובת <https://www.givat-shmuel.muni.il>, סכום זה לא יוחזר בכל מקרה. לאחר הרכישה יש לפנות בכתובת מייל efratg@givat-shmuel.muni.il לקבלת חוברת המכרז, וזאת לאחר הצגת הקבלה עבור רכישת המכרז, על שם המציע בלבד. ניתן לעיין במסמכי המכרז קודם לרכישתם באתר העירוני, אולם על מנת להגיש הצעה, נדרש לרכוש את המסמכים ולצרף קבלה על שם המציע במסגרת הגשת ההצעה.

5. **הבהרות ושינויים:**

עד לתאריך 26.05.2026 בשעה 13:00 כל אחד מהמציעים רשאי להפנות למזמין שאלות הבהרה בכתב לדואר אלקטרוני efratg@givat-shmuel.muni.il על המציעים לוודא קבלת הדואר האלקטרוני. העתק השאלות והתשובות יופץ לכל רוכשי חוברת המכרז ובאתר האינטרנט של העירייה ויהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.

6. **אופן הגשת ההצעה:**

6.1. המציע ישלים את כל הפרטים בהצעת המשתתף במכרז שמסמך ב' למסמכי המכרז, ימלא את כל הפרטים הנדרשים בכל מסמכי המכרז, ויחתום עליהם ועל כל שאר מסמכי המכרז המהווים חלק בלתי נפרד מהצעתו.

6.2. המציע יגיש את הצעתו בקובץ מקורי של מסמכי המכרז, מבלי לבצע בהם כל תיקון, שינוי, תוספת או הסתייגות שהיא ויצרף להצעתו את כל המסמכים המפורטים בסעיף ה' לתנאי המכרז.

6.3. המציע יחתום על כל דף מהמסמכים הנ"ל, חתימה מלאה במקום המיועד לכך בכל מסמכי המכרז, ישים את המסמכים במעטפה סגורה וישלשל את המעטפה (כשהיא חתומה בחותמת "נתקבל") לתיבת המכרזים המיועדת לכך במזכירות ראשית במשרדי העירייה. ההצעות תוגשנה במסירה ידנית ולא באמצעות הדואר או בכל דרך אחרת, כשעל מעטפת המכרז יירשמו המילים "מכרז פומבי מס' 36/2026 למתן שירותי ייעוץ משפטי בתחום התכנון והבניה לוועדה המקומית לתכנון ובניה ולעיריית גבעת שמואל", בלבד.

7. **המועד האחרון להגשת הצעות:**

הצעה תוגש במסירה ידנית בלבד לתיבת המכרזים שבמשרדי מזכירות לשכת מנכ"ל המזמינה, שברחוב בן גוריון 24, גבעת שמואל (קומה 1), עד ליום 07.06.2026 בשעה 15:00 (להלן: "המועד האחרון להגשת הצעות").

8. ערבות בנקאית:

להבטחת ההשתתפות במכרז, ימציא המציע ערבות בנקאית אוטונומית לטובת העירייה, בת פירעון עם דרישה ראשונה, בנוסח המצורף למכרז כמסמך ב'5, בסך של 5,000 ₪ (חמשת אלפים שקלים חדשים).

9. בחינת ההצעות וקביעת ההצעה הזוכה:

1. ההצעות אשר תוגשנה לעירייה במסגרת הליך זה תיבחנה על בסיס חישוב משוקלל של מחיר ואיכות (ניקוד איכות וראיון עומק). ניקוד ההצעות יתבצע על ידי הועדה ע"י ועדת משנה מקצועית אשר תורכב ממנכ"ל העירייה, מהנדס העיר, גזבר העירייה ויועמ"ש העירייה (הועדה תתכנס בפורום של שלושה חברים לפחות). הוועדה המקצועית תבחן את ההצעות ותעביר את המלצתה לוועדת המכרזים, כמפורט להלן. בחינת ההצעות תיערך בארבעה שלבים:

שלב ראשון - תיבדק עמידה בתנאי הסף להשתתפות במכרז כמפורט בסעיף ד' לעיל והמוכח באמצעות המפורט בסעיף ה' לעיל. הצעה אשר לא תעמוד בתנאי הסף תיפסל.

שלב שני - ההצעות שעמדו בשלב הראשון יעברו לשלב השני בו יינתן ניקוד איכות – **עד 50**

נקודות

סה"כ - עפ"י המדדים שלהלן:

ניקוד מרבי	רכיבי איכות
15 נקודות	1. <u>מספר ועדות מקומיות להן סיפק המציע ייעוץ משפטי שוטף בתחום התכנון והבניה במשך שנתיים רצופות לפחות בכל ועדה, מעבר ל-2 הוועדות הנדרשות בתנאי הסף (בין השנים 2010 - 2026).</u> בגין כל ועדה נוספת יינתנו 5 נקודות ועד למקסימום 15 נקודות. *יש לפרט את הניסיון במסגרת <u>מסמך ב'1</u> ולצרף המלצות כנדרש במסמך ב'2.
15 נקודות	2. <u>ניסיון הרפרנט בייצוג בתחום התכנון והבניה, בשלוש השנים האחרונות (2022 - 2025), בפני בתי משפט, ועדת ערר מחוזית או המועצה הארצית. מובהר כי על המציע להציג, בכל שנה, לפחות שני תיקים, בהם ייצג ועדה מקומית ו/או רשות מקומית כהגדרתה בדין.</u> מציע שיציג ממוצע של 5-7 תיקים בשנה - 10 נקודות. מציע שיציג ממוצע של 8 תיקים ומעלה בשנה - 15 נקודות. מציע שיציג פחות תיקים מהאמור לעיל – לא יינתן ניקוד *על המציע לצרף רשימת תיקים כמפורט <u>במסמך ב'6</u>.
10 נקודות	3. <u>ייצוג על ידי הרפרנט בעררי השבחה או בהליכים בפני טריבונלים בעניין השבחה בממוצע בין השנים 2022 - 2025. מובהר כי על המציע להציג, בכל שנה, לפחות שני תיקים, בהם ייצג ועדה מקומית ו/או רשות מקומית כהגדרתה בדין.</u> המציע שיציג את הממוצע הגבוה ביותר, של הרפרנט, יקבל את מלוא הניקוד והיתר יקבלו ניקוד יחסי. *יש לצרף רשימת הליכים כמפורט <u>במסמך ב'6</u>.

40 בסה"כ		
-------------	--	--

שלב שלישי - ראיון עומק

ועדת המשנה המקצועית תזמן לראיון עומק בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, **עד חמישה מציעים** אשר קיבלו את ניקוד האיכות הגבוה ביותר. ראיון העומק יערך בפני ועדת המשנה במועד שיקבע ע"י העירייה. **בראיון ישתתף המציע וככל שהמציע הינו משרד עורכי דין, הרפרנט. השתתפות בראיון הינה חובה.** מציע והרפרנט שלא ישתתפו בראיון - **יפסלו.**

משקל התרשמות ועדת המשנה מן המציע במסגרת ראיון העומק - **עד 50 נקודות**, כדלקמן:

ראיון עומק	ציון בנקודות
הופעה כוללת של המציע (נעימה וייצוגית)	5
התרשמות מניסיון המציע (ותק, רשויות/ ועדות מקומיות, גופים להם נתן שירות, תפקידים שמילא), מוניטין, ידע מקצועי רלוונטי (המועמד יתבקש לתת דוגמאות של תיקים ונושאים בהם טיפל, כולל תקדימים, חידושים וכיו"ב)	45
סה"כ	50

כל אחד מחברי הוועדה ינקד כל אחד מהמציעים שלהם נערך ראיון עומק, בהתאם לפרמטרים והניקוד שנקבע בטבלה לעיל. שקלול הניקוד שניתן למציעים במסגרת ראיון העומק הינו ממוצע הניקוד של חברי הוועדה יחד, בהתייחס לכל אחד מהפרמטרים שבטבלה כאמור לעיל. ריכוז הממוצע של כל פרמטר, יהווה את הציון הסופי שנתנה הוועדה למציע בפרק ראיון העומק.

שלב רביעי - שקלול רכיב האיכות, ראיון העומק והמחיר הנקוב בהצעה, כדלקמן:

רכיבי איכות – 40%

ראיון עומק – 50%

מחיר – 10% - שקלול הצעת המחיר של המציעים שעברו את סף האיכות. ההשוואה בין הצעות המחיר תיעשה באופן יחסי כך שההצעה עבור הייעוץ השוטף הזולה ביותר תקבל את מלוא הניקוד והיתר באופן יחסי. **(ההנחה המקסימלית לא תעלה על 25%).** במקרה בו מציע לא נקב בהנחה כלשהי, יחשב הדבר כי ההנחה המוצעת היא 0%. במקרה בו המציע נקב בשיעור גבוה מהשיעור המקסימלי הנ"ל, הצעתו תיפסל. הצעה שתכלול תוספת למחיר המוצע תיפסל.