



19 באוגוסט, 2019

לכבוד

מחלקת התקשרויות ונכסים

הלשכה המשפטית

עיריית רעננה

באמצעות פקס: 09-7610255

א.ג.נ.,

**הנדון: מכרז פומבי מס' 31/2019 למתן שירותי שמאות מקרקעין**

בשם לשכת שמאי מקרקעין בישראל (להלן: "הלשכה"), הארגון היציג של שמאי המקרקעין, הריני לפנות אליכם, היות והתקבלו פניות על ידי חברי לשכתנו בעניין שבנדון.

1. לאחרונה פרסמה עיריית רעננה (להלן: "העירייה") את המכרז שבנדון (להלן: "המכרז"), כאשר **המועד האחרון להגשת הצעות אליו נקבע ליום 28.8.2019**. במסגרת זו הוזמנו שמאים להגיש הצעותיהם על מנת להעניק שירותי שמאות מקצועיים לוועדה המקומית ולעירייה.

2. כן נקבעו בסעיף 3 למכרז תנאי סף מיוחדים לשמאי המקרקעין, וביניהם גם **דרישות חריגות**, והכל כפי שיפורט כדלקמן:

א. סעיף 3.3 לתנאי הסף דורש כי "המציע הינו בעלים של משרד שמאות פעיל במשך תקופה של לפחות חמש השנים רצופות אחרונות שקדמו ליום הגשת הצעות למכרז..." תנאי סף זה לא מאפשר לשמאים רבים בעלי ניסיון, אשר אינם בעלי משרד כאמור בסעיף, להתמודד במכרז אף אם יש בידם הניסיון הדרוש כדי לתת את השירותים המבוקשים. תנאי זה אף אינו מתחשב במי שהיה בעליו של משרד למשך תקופה קצרה יותר, או לחילופין שלא היה בעלים במשך 5 שנים ברציפות קודם למועד האחרון להגשת הצעות למכרז, אלא במשך תקופה אחרת מהמתואר. יתרה מכך, כיוון ודרישת הסעיף כאמור במכרז היא לשני שמאים במשרד כתנאי מינימלי, עולה חשש כי הסעיף מעמיד תנאי פורמלי של בעלות על משרד בלבד במנותק מהמקצועיות וכוח האדם הדרושים לשירות שיינתן לעירייה.

ב. כך בסעיף 3.4 לתנאי המכרז, לא ברור מדוע נדרש כי הניסיון המינימלי יהיה 5 שנים "רצופות אשר קדמו (ל)יום הגשת הצעות למכרז במתן שירותי מקרקעין הכוללים ליווי לרשויות מקומיות ובכלל זה הכין שומות היטל השבחה, שומות פיצויים לעניין סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, שומות פיצוי הפקעה וחוות דעת שמאיות לרבות טבלאות איחוד וחלוקה". כאמור לעיל לעניין סעיף 3.3, גם כאן דרישת 5 השנים הרצופות מדירות שמאים אשר בעלי ניסיון שונה בתחומים הרלוונטיים, אך לא בהכרח עסקו בכלם ברציפות מספר שנים. ככל ולכתחילה כוונת מחבר המכרז הייתה להקל עם שמאים כך שניתן יהיה להתחשב בניסיון שמתפרש לאורך תקופה שונה מזו המצוינת בסעיף, ולהבהיר זאת לקהל השמאים

באינטרנט [E-mail: office@landvalue.org.il](mailto:office@landvalue.org.il) [WWW.LANDVALUE.ORG.IL](http://WWW.LANDVALUE.ORG.IL)

יגאל אלון 159, ק' 2, משרד 222, תל-אביב 6744367, טל. 03-5277642, 03-5225969, פקס. 03-5239419

ISRAEL TEL. 03-5225969, 03-5277642



**לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ע"ד)**  
**Real Estate Appraisers Association in Israel**

אשר מעוניין להשתתף בו. אם לא די בכך, המכרז סגור אף בפני שמאים רבים אשר מחזיקים בניסיון המתואר, אולם לא מצד העירייה או הועדה המקומית אלא מצד הבעלים. תנאי זה, לפיו בעלי הניסיון הרבים נדחים על הסף מפני שלא נתנו שירותי שמאות עבור הרשות המקומית עצמה, יוצר מלכוד תעסוקתי הקובע הלכה למעשה כי רק שמאים אשר ליוו את הרשות בעבר יוכלו לעבוד ברשויות השונות.

ג. החשש להדרת שמאים מהמכרז שלא לצורך מתחזק עם הצטברותם של סעיפים 3.5 ו-3.6 לתנאי הסף, שעניינם 40 שומות היטל השבחה עבור ועדות מקומיות במהלך 3 השנים האחרונות, וכן **הכנת טבלאות איזון והקצאה כהצעה לוועדה** כזו או אחרת, בצירוף תנאי של **ליווי תוכניות גדולות של 1,000 יחידות במהלך 5 השנים האחרונות**. גם כאן נדמה כי סעיפים אלו מתמקדים בשמאים מעטים אשר יכולים לעמוד בסף האמור ומדירים אחרים. זאת לא רק משום שתנאי הסף יחדיו מצמצמים ניסיון לכדי תיאור צר למדי, אלא גם מאחר ושמאים רבים אשר ניסיונם לא כלל את ליווי הרשות עצמה, לא יוכלו לצבור ניסיון בעבודה עימה בעתיד משום שתנאי המכרז באופן אבסורדי אינם מאפשרים זאת כלל ועיקר.

ד. **קביעתם של תנאים אלו כחלק מתנאי הסף של המכרז מהווים פגיעה בשמאי המקרקעין מכאן פנייתו**. כאמור, הצטברות הסעיפים לעיל מתרכזים לכדי אפשרות כי שמאים בודדים הם אלו אשר יעמדו בתנאי המכרז, ולכן לצד האפשרות כי העירייה על תושביה יאבדו שמאים מוכשרים אשר יוכלו לתת את השירותים הנדרשים, ייתכן והצעות הדומות למכרז זה יעברו רק בין מספר בעלי מקצוע.

3. הנכם מתבקשים לתקן את תנאי הסף של המכרז, כך שתנאי הסף שלעיל יתוקנו באופן כזה שיבטיח כי ציבור שמאי המקרקעין לא ייפגע. אשמח לעמוד לרשותכם ולסייע בתיקון תנאי המכרז ובכל עניין נוסף בעתיד.

**בברכה**

**דני מור, יו"ר ועדת רשויות תכנון**  
**לשכת שמאי המקרקעין**

**עותקים: חיים מסילתי – יו"ר הלשכה.**  
**עו"ד אורי קיזר, יועמ"ש הלשכה.**