



1 באוגוסט, 2019

לכבוד

הגב' קרן ג'רסי

השמאית העירונית והממונה על היטל השבחה

עיריית ירושלים

באמצעות דואר אלקטרוני

ג.נ.,

הנדון: "קול קורא" להצטרפות למאגר שמאים עבור עיריית ירושלים
בהתאם לחוזר מנכ"ל משרד הפנים 8/2016

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. בחודש יולי 2019 פרסמה עיריית ירושלים (להלן: "העירייה") את ה"קול קורא" שבנדון (להלן: "קול קורא"), כאשר המועד האחרון להגשת הצעות אליו נקבע ליום 15.8.2019 (בהתאם לנספח א' ל"קול קורא"). במסגרת זו הוזמנו שמאים להגיש הצעותיהם על מנת להיכלל במאגר השמאים של העירייה והועדה המקומית.

2. כן נקבעו בסעיף 11 ל"קול קורא" תנאי סף מיוחדים לשמאי המקרקעין, וביניהם גם **דרישות חריגות**, אשר מופיעות בצוותא בטבלת תחומי העיסוק המבוקשים מבלי להפריד בין תחום לבין תנאי הסף הנדרש לו, והכל כפי שיפורט כדלקמן:

א. תחילה יודגש, כי ערבוביה זו של תחומים אשר להם דרושים שמאים למאגר יחד עם תנאי הסף באותה השורה בטבלה, מעלה קושי פרשני בסיסי למציע הפוטנציאלי הקורא את ה"קול קורא". על מנת להימנע מהרתעה של שמאים אשר יכולים להיכלל במאגר כבעלי מומחיות בתחום אחד או יותר, יש להבהיר האם דרושה עמידה בכלל תנאי הסף לשם כניסה למאגר, אפילו לעניין התמחות בתחום אחד בלבד, או שמא די בעמידה בתנאי סף ספציפי בהתאמה לאותו תחום מבוקש. באותו עניין יובהר, כי אם כוונת העירייה היא כי יש לעמוד בכלל התנאים כדי להיבחר למאגר, אזי מדובר בדרישות חריגות מעצם היותן מצטברות זאת משום שמעטי מעטים השמאים (אם בכלל יש כאלה) אשר עומדים **בכלל הדרישות** **במצטבר**.



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

ב. אף בבחינה נפרדת של התנאים עולה כי ה"קול קורא" אינו מאפשר לשמאים רבים להיחשב כמציעים מתאימים. כך, הניסיון המוכח הנדרש לכל אחד מתנאי הסף הינו 3 שנים מיום 1.1.2016, דהיינו שלוש השנים האחרונות. לטעמינו יש לייחס חשיבות גם לשמאים רבים אשר עבדו עם ועדות גם לפני ה- 1.1.2006, שמאים אשר ניסיונם רלוונטי לשירות הנדרש.

ג. כן יודגש, כי הדרישה העולה מתנאי הסף בסעיף 3 לעניין ניסיון בהליכים בוועדות ערר ובערכאות משפטיות, גם היא עומדת בדרכם של שמאים מנוסים מלהיכנס למאגר העירייה מאחר ושמאים מספקים שירותי שמאות מסוגים שונים ומגוונים, ייתכן ורבים מהם אשר צברו ניסיון לעניין ירידת ערך שלא בהופעה ישירות מול ועדה מקומית יוסטו ישירות מעבודה עם הועדה ככלל מעתה. חשש זה עולה ביתר שאת דווקא כאשר מדובר בשמאים אשר הופיעו בפני ועדת ערר או ערכאה משפטית קודם ל-1.1.2016 פעמים רבות ו/או לתקופה קצרה מ-3 שנים מאותו יום, ואף ביצעו שומות בהספק מירבי שלא במסגרת זו, ובנקל לא יוכלו לעמוד בתנאי מצומצם זה.

קביעתם של תנאים אלו כחלק מתנאי הסף של ה"קול קורא" מהווים פגיעה בשמאי המקרקעין מכאן פנייתו.

3. הנכם מתבקשים לתקן את תנאי הסף של ה"קול קורא", כך שתנאי הסף שלעיל יתוקנו באופן כזה שיבטיח כי ציבור שמאי המקרקעין לא ייפגע.

4. אשמח לעמוד לרשותכם ולסייע בתיקון תנאי ה"קול קורא" ובכל עניין נוסף בעתיד.

בברכה

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

עותקים: חיים מסילתי – יו"ר הלשכה.

עו"ד אורי קידר, יועמ"ש הלשכה.