

20 פברואר, 2014

בדוא"ל: rotems2@rail.co.il
ובפקס: 1533-6937599

לכבוד
רתם סלמן, עו"ד
רכזת התקשוריות לתשתיות ופיתוח
אגף רכש והתקשוריות
רכבת ישראל

ג.נ.

הנדון: מכרז פומבי מס' 21404 למתן שירותי שמאות מקרקעין

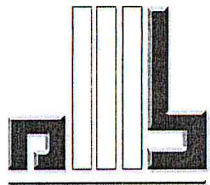
בשם לשכת שמאי המקרקעין בישראל, הארגון היציג של שמאי המקרקעין בישראל, הנני מתכבד לפנות אליך, היות וקיבלנו מס' פניות מאת חברי לשכתנו בעניין שבנדון, כדלהלן:

1. בתאריך 11.2.2014 פרסמה רכבת ישראל בע"מ (להלן: "רכבת ישראל"), הזמנה לשמאי המקרקעין להשתתף במכרז למתן שירותי שמאות מקרקעין (להלן: "הזמנה"), לצורך ביצוע עבודות שמאות מקרקעין כללית וכן לביצוע שמאות מקרקעין על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "סעיף 197").
2. בסעיפים 5.1.1 ו-5.2.1 להזמנה, נקבעו תנאים מוקדמים להשתתפות במכרז, לפיהם רשאי להגיש הצעה למתן שירותי שמאות מקרקעין כללית, אך ורק שמאי מקרקעין בעל ניסיון שנצבר במהלך השנים 2011-2013 בהכנת שומות מקרקעין בתחום ההפקעה לטובת גופים המוסמכים לבצע הפקעות לצורכי ציבור. לצורך מתן שמאות על פי סעיף 197 נדרש שמאי מקרקעין בעל ניסיון במהלך השנים 2011-2013, בהכנת חוות דעת שמאיות במסגרת תביעות על פי סעיף 197, עבור גופים ממשלתיים ו/או ציבוריים.
3. כידוע, רכבת ישראל הינה חברה ממשלתית, המחויבת ע"פ סעיף 2 לחוק חובת המכרזים, תשנ"ב-1992, (להלן: "חוק חובת המכרזים") לרכישת שירותים על פי מכרז פומבי הנותן לכל אדם הזדמנות שווה להשתתף בו, ונאסר עליה להפלות בין מציעים, לקבוע תנאים שלא ממין העניין ושאינם מתחייבים מאופיו או ממהותו של המכרז.
4. סעיף 2א לחוק חובת המכרזים, קובע כדלקמן:
"א) עורך מכרז לא יקבע תנאי להשתתפות של מציע במכרז, אלא אם כן התנאי מתחייב מאופיו או ממהותו של המכרז.
ב) קבע עורך המכרז תנאי בנושא מן הנושאים המנויים בטור א' לתוספת, המציב דרישה מחמירה יותר מהאמור בטור ב' לתוספת, או תנאי הדורש ניסיון מוכח בעבודה עם עורך המכרז או עם גופים אחרים המנויים בסעיף 2, ינמק את החלטתו במסמכי המכרז."

באינטרנט WWW.LANDVALUE.ORG.IL E-mail: landvalu@netvision.net.il

בית המהנדס, דיזנגוף 200, ת.ד. 2000 תל - אביב 61019, טל. 03-5277642, 03-5225969, פקס. 03-5239419

P.O.BOX 2000, TEL- AVIV 61019 ISRAEL TEL. 03-5225969, 03-5277642 FAX. 03-5239419



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

כפי שצוין לעיל, בהזמנה נקבעו ע"י עורכת המכרז, תנאים הדורשים ניסיון מוכח בעבודה עם גופים אחרים המנויים בסעיף 2 לחוק חובת המכרזים: גוף המוסמך לבצע הפקעות לצורכי ציבור, גוף ציבורי או ממשלתי, אולם החלטתה זו לא נומקה במסמכי המכרז, כמתחייב בסעיף 2א לחוק חובת המכרזים.

5. הלשכה סבורה כי תנאים אלו הינם תנאים מפלים אשר אינם מתחייבים מאופיו או ממהותו של המכרז, מהסיבות המפורטות להלן:

- אין נפקות או רלוונטיות לניסיון מוכח דווקא בייצוג גופים דוגמת גוף המוסמך לבצע הפקעות לצורכי ציבור, גוף ציבורי או ממשלתי, היות ועבודת השמאות הינה עבודה אובייקטיבית, אשר איננה אמורה להיות מושפעת מהצד המיוצג. לפיכך, גם שמאים בעלי ניסיון עם לקוחות אחרים בתחומים הללו, כשירים וראויים לגשת למכרז זה.
- רכבת ישראל יכולה להתרשם מן הרמה המקצועית של המציעים, ע"פ המסמכים הנדרשים על ידה בנספחים B ו-C, גם במידה שנערכו עבור גוף אשר לא צוין בתנאים המקדימים למכרז. בנספחים אלו, נדרשו מסמכים המעידים על הניסיון המקצועי בנושאים הבאים: הכנת שומת פיצויי הפקעה לעיבודים ומחבורים חקלאיים, הכנת שומת פיצויי הפקעת מקרקעין בשטח שקיימת בו בניה שאינה חקלאית לרבות בניה לא חוקית או שטח המיועד בתוכנית לבניה שאינה חקלאית, הכנת אומדן תקציב הפקעות והכנת שומה לדמי שימוש ראויים (השכרת נכסים), ניסיון מקצועי בייצוג בפני וועדות ערר וניסיון מקצועי בייצוג בפני שמאי מכריע.

6. לאור האמור, אבקשכם להסיר את התנאים המפלים והמקפחים בדבר ניסיון מוכח בייצוג גופים דוגמת גוף המוסמך לבצע הפקעות לצורכי ציבור, גוף ציבורי או ממשלתי, אשר מכבידים שלא לצורך על ציבור שמאי המקרקעין, ואינם מעידים בהכרח על הרמה המקצועית של המועמדים בתחום שמאות המקרקעין.

7. ניתן לראות בהוספת תנאי כאמור, אף קיפוח ופגיעה בחופש העיסוק והפרנסה לקבוצה איכותית של שמאי מקרקעין מוסמכים כחוק.

8. הנני לרשותך למתן כל הבהרה נוספת, ככל שידרש הדבר.

בברכה,

דני מור

יו"ר ועדת רשויות תכנון

לשכת שמאי המקרקעין בישראל

העתק: מר אוהד דנוס, יו"ר לשכת שמאי המקרקעין בישראל
עו"ד הילה שבתאי, יועצת משפטית ללשכה

באינטרנט E-mail: landvalu@netvision.net.il WWW.LANDVALUE.ORG.IL

בית המהנדס, דיזנגוף 200, ת.ד. 2000 תל - אביב 61019, טל. 03-5277642, 03-5225969, פקס. 03-5239419

P.O.BOX 2000, TEL- AVIV 61019 ISRAEL TEL. 03-5225969, 03-5277642 FAX. 03-5239419