



**דוח מבקר המועצה  
לשנת 2023  
במועצה המקומית  
מבשרת ציון**

מסמך זה מכיל ממצאי ביקורת של מבקר המועצה שפרסומם אסור ע"פ החוק. פרסום המסמך ללא נטילת רשות הגורמים המוסמכים כקבוע בחוק, אסור בין היתר ע"פ הוראות סעיף 170 ג(ו) ו- 334 א לפקודת העיריות. המפר הוראה זו דינו מאסר שנה.

**נערך ע"י מבקר פנים - עו"ד מנחם בלילוס**



# מועצה מקומית מבשרת – ציון

THE LOCAL COUNCIL OF MEVASSERET ZION

## ראש המועצה

28/3/2024

לכבוד  
חברי/ות המועצה

שלום רב,

### הנדון: דו"ח מבקר המועצה לשנת 2023

א.ג.ג,

אני מתכבד להגיש לעיונכם את דו"ח מבקר המועצה לשנת 2023, בצירוף הערותיי, וזאת כמתחייב  
בפקודת העיריות 170ג(ג) החל על מועצות מקומיות מכח סעיף 13ח' לפקודת המועצות המקומיות.

אין ספק שהביקורת מהווה כיום, בנוסף לתפקידה המסורתית, זרקור המאיר ומעיר על ליקויים  
שונים במערך הפעילות השוטף וכן כלי ניהולי רב מעלה המיועד ליעץ, לשפר ולהתייעל.  
בדוח הביקורת שולבו הערותיי והנחיותיי לנושא המבוקר.

הנהלת המועצה בראשותי, רואה בביקורת מנוף לשיפור וייעול תהליכי עבודה, המאירים את עיננו  
בסוגיות תיקון, כלי ניהולי המשקף את מצב היחידות בהן נערכת הביקורת, שמירה על מנהל  
תקין, מתן שירותים איכותיים יותר, לתושבי המועצה והגברת השקיפות.

הדו"ח המוצג הינו מקיף וזאת בהתאם לתוכנית העבודה ולמשימות השונות שנוספו במהלך  
עריכת הביקורת השנתית.

המלצות הביקורת ויישומן הינם כלי עבודה שבעזרתם אנו, בין היתר, נמדדים לצורך שיפור  
המערכת בכללותה והמהווים בסיס איתן וחשוב למערכת במבשרת ציון.

תודתי והערכתי על עבודת הביקורת המקיפה, היסודית והמקצועית, בייעול, חיסכון ושיפור  
עבודת המועצה, בנושאי פעילותה, ולכלל עובדי המועצה והוועדה, על שיתוף הפעולה,  
והתייחסותם המקצועית והרצינית לממצאי הביקורת והמלצותיה.

אני רואה בהמלצות הביקורת אבני דרך לשיפור ולשדרוג פעולות המועצה במגוון תחומים.

בכבוד רב,

יורם שמעון  
ראש המועצה

העתק: חברי המועצה  
מר תמיר פרץ – מנכ"ל המועצה



# מועצה מקומית מבשרת – ציון

THE LOCAL COUNCIL OF MEVASSERET ZION

## ראש המועצה

28/03/2024

לכבוד

עו"ד בלילוס מנחם, מבקר המועצה  
חברי/ות הוועדה לענייני ביקורת

**הנדון: התייחסות ראש המועצה לדו"ח מבקר המועצה לשנת 2023**  
**בנושא מינוי שמאי כשמאי הוועדה בנוסף להיותו מרכז תחום היטל השבחה**

א.ג.נ,

בראש ובראשונה אני מבקש להודות למבקר המועצה על הדו"ח המפורט שהכין בנושא שבנדון, וכן להודות לעובדי הוועדה המרחבת לתכנון ובניה "הראל", על עבודתם לטובת ציבור התושבים. מטרת הביקורת היא, בין השאר, לשפר תהליכים ולהשתפר כל העת כדי שנוכל לתת שירות איכותי לתושבים.

**הסמכת שמאי כשמאי הוועדה בנוסף להיותו מרכז תחום היטל השבחה**

כפי העולה מדו"ח הביקורת היה על הוועדה להפסיק את עבודת השמאי כנותן שירותי שמאות לוועדה. הואיל וכך, הוועדה ביצעה התאמה תוך כדי עבודתה ויצאה במכרז לבחירת שמאי נותן שירותי שמאות בוועדה.

יובהר, שבכל ישיבה של ועדת מכרזים כגוף ציבורי לרבות ועדה, מועצה וכדומה, לאחר ישיבת פתיחת מעטפות, נוטל היועמ"ש את כלל המעטפות ומקיים הליך בדיקת תקינות הבקשות ובעיקר עמידה בתנאי סף, כגון הגשת ערבות בנקאית תקינה בהתאם למכרז.

יודגש כי על יועמ"ש הוועדה מוטלת החובה לבדיקת תקינות מעטפות המכרז, משלא עשה כך לכאורה נוצר מצב של, רשלנות והתרשלות חמורה, שהביאה להכשלת חברי הוועדה, ולמינוי והעסקתו של שמאי, שהיה אמור להיפסל על הסף מאחר ולכאורה לא עמד בתנאי סף.

כמו כן וככלל, על ועדת מכרזים, לקיים דיון בוועדת מכרזים בעוד מועד לפני קבלת כל החלטה בנוגע לספקים שנבחרו באמצעות ועדת מכרזים.

**סיכום**

הנני רואה את הדברים בחומרה, ובהמשך לסעיף 6 בדוח הביקורת יש להפיק לקחים, ומשכך אני דורש את סיום ההעסקה המיידית של היועמ"ש כפי שהופסקה העסקתו של השמאי כפי שמופיע בדוח הביקורת, לאור הממצאים החמורים והנזק שנגרם לוועדה ולרשויות המקומיות החברות בוועדה.

זאת ועוד, תמהה אני, כיצד יועמ"ש של וועדה שאמור להיות שומר סף, בקיא בדיני מכרזים ומודע לפסיקות רבות בגינם נפסלו מכרזים בשל אי עמידה בתנאי סף, ומודע להשלכות המשפטיות, ואף על פי כן, מאשר שמאי לוועדה שאינו עומד לכאורה בתנאי סף. בכך מכשיל את חברי הוועדה וגורם לאישור של

ספק ונותן שירותים, בניגוד לדיני המכרזים.

לאור האמור, ברצוני לקיים דיון במליאת הוועדה לעניין חידוד נהלים בוועדת המכרזים, וקבלת החלטות אופרטיביות.

בכבוד רב,

יורם שמעון  
ראש המועצה

"על הר גבוה עלי לך מבשרת ציון" (ישעיהו מ' ט')



מועצה מקומית מבשרת ציון  
THE LOCAL COUNCIL MEVASERET ZION  
לשכת מבקר המועצה  
וממונה על תלונות הציבור

יא' אדר ב' ה'תשפ"ד  
21 במרץ, 2024

לכבוד  
מר יורם שמעון  
ראש המועצה  
מועצה מקומית מבשרת ציון  
כאן

אדוני ראש המועצה,

הנדון: דוח ביקורת בנושא "מינוי שמאי כשמאי הוועדה  
בנוסף להיותו מרכז תחום היטל השבחה"

הנני מתכבד להגיש את דוח הביקורת בנושא שבנדון, בהתאם לסעיף 13ה(א) לפקודת המועצות המקומיות, המחיל את הוראות סעיף 170ג(ג) לפקודת העיריות על מבקר המועצה המקומית. דוח הביקורת כולל ממצאים, מסקנות והמלצות בנושא: "מינוי שמאי כשמאי הוועדה המרחבית לתכנון ובניה הראל, בנוסף להיותו מרכז תחום היטל השבחה". דוח הביקורת כולל פירוט ליקויים וממצאים, מסקנות והמלצות, שיש הכרח לתקנם באופן מידי ולוודא שלא ישנו.

הביקורת ברשויות המקומיות מהווה חלק חשוב במערך הביקורת הציבורית במדינה. תכליתה לספק הערכה בלתי תלויה על התנהלות הגופים המבוקרים ומהווה חלק חשוב במערך הביקורת הציבורית. הביקורת אינה מתמקדת רק בהתרעה ובחשיפת ליקויים, אפקטיביות הביקורת מושגת בביצוע התיקונים ובדרכים למניעת הישנותם ויש לראות בה כלי ליעול המערכות ואיכות השירות הניתן לתושבים.

יודגש, כי חובה עלינו כארגון לאתר את נקודות התורפה, לזהות את מוקדי הסיכון ולהתריע עליהם במועד מוקדם ככל שניתן, על מנת להפחית משמעותית את החשיפה להם. כמו כן יש לבחון את מערכי הניהול והבקרה תוך שימת דגש על קיום הבקורות בתהליכי העבודה, שתפעלנה בצורה אפקטיבית, לעדכן נהלים, לנתח תהליכי עבודה, להפיק לקחים ולתקן ליקויים.

נושא הביקורת נבחר בהחלטת סדר יום מליאת הוועדה המקומית "הראל" מס' 20230005, מיום 19.06.2023. דוח הביקורת אינו מאפיין את כלל פעולות הוועדה אלא פעולות שנבדקו בנושא המוזכר לעיל, בלבד. כמו כן, עותק הדו"ח יועבר לחברי הוועדה לענייני ביקורת במועצה, אשר תדון בדו"ח ותגיש למועצה את סיכומיה והמלצותיה. לאחר אישור הדו"ח במליאת המועצה, עותק מהדוח יועבר הן ליו"ר הוועדה המרחבית לתכנון ובניה "הראל", והן לחברי מליאת הוועדה, בוועדה המרחבית לתכנון ובניה "הראל".

אני מודה מקרב לב על הסיוע והגיבוי המלא לה זוכה הביקורת מראש המועצה, מנכ"ל המועצה, חברי המועצה, על שיתוף הפעולה המועיל והפורח לו זכיתי, והרואים בביקורת כלי עזר לניהול שיפור ויעול עבודת המועצה.

בכבוד רב,  
מנחם (מני) בלילוס, עו"ד  
מבקר המועצה

העתקים:  
חברי המועצה  
מר תמיר פרץ – מנכ"ל המועצה

## תוכן העניינים

5	תוכן העניינים
6	1. המסגרת החוקית לעבודת הביקורת
12	2. מבוא לדוח הביקורת
15	3. תקציר ממצאים מסקנות והמלצות
16	4. ממצאים
19	5. מסקנת הביקורת
22	6. המלצת הביקורת
23	7. המסגרת הנורמטיבית
25	8. וועדת מכרזים
26	9. טיוטת דוח ביקורת ביניים
27	10. התייחסות הביקורת לתגובת המבוקרים
28	11. התייחסות הביקורת לתגובת יו"ר הוועדה בנושא הביקורת
29	12. התייחסות הביקורת לתגובת יועמ"ש הוועדה
34	13. נספחים

## 1. המסגרת החוקית לעבודת הביקורת

ביקורת מבקר המועצה (להלן: "המבקר"), מושתתת על החובה שנקבעה בפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "הפקודה"), הפקודה הינה הבסיס החוקי לפעילותו, סמכותו ותפקידו של המבקר. חשיבותו ומרכזיותו של השלטון המקומי במערכת הציבורית גבוהה ומכרעת. היקף ואופי התפקידים והפעילויות המוטלים על המועצה, מחזקים את הצורך במתן דין וחשבון לציבור ואת הנשיאה של השלטון המקומי באחריות כלפי תושביו.

לביקורת המבקר חשיבות רבה משום שהיא נועדה לבחון באופן אובייקטיבי את פעולותיה של המועצה, להבטיח שהיא פועלת על פי החוק, ולפי סדרי מנהל תקין, וכן לסייע לה לבצע את תפקידיה באופן יעיל וחסכוני. המבקר נחשב אחד מ"שומרי הסף" של המועצה.

יעילות פעולותיו של המבקר הפנימי והשפעתן מותנות באופן ניכר באמצעים העומדים לרשותו. בלי תקציב וללא כוח אדם מתאים לא יוכל המבקר למלא את תפקידו. שמירה על עצמאותו ואי-תלותו של המבקר והבטחת סביבת עבודה תומכת והולמת על כל היבטיה, חיוניים על מנת לאפשר לו לבצע ביקורות בתדירות סבירה בנושאים המהותיים שבאחריות המועצה.

בפקודת העיריות נקבעו הוראות שנועדו להבטיח את עצמאותו ואי-תלותו של המבקר בכל הנוגע להיקף הביקורת, גישה למסמכים ומידע, וכן הטלת חובה לזמנו לכל ישיבות המועצה ולכל הישיבות של כלל ועדות המועצה.

על המועצה להקפיד על יישום מדויק של ההוראות שנועדו להבטיח את עצמאותו ואת אי-תלותו של מבקר המועצה, בין היתר, בכל הנוגע להיקף הביקורת, לנושאי הביקורת, לנגישותו לכל המסמכים ולכל מאגרי המידע, לרבות מאגרי מידע ממוחשבים וכד'.<sup>1</sup>

על ועדת הביקורת ומועצת הרשות המקומית להקפיד ולקיים את הדיונים בדוחות המבקר במועדים הקבועים בפקודת המועצות המקומיות (להלן: "הפקודה") המחילה את הוראות פקודת העיריות בנושא הביקורת הפנימית על המועצה. כמו-כן, על המועצה למנות צוות לתיקון ליקויים כנדרש בפקודה, אשר בסמכותו לדון בדוחות המבקר ולעקוב אחר יישום תיקון הליקויים, כנדרש.

## 1.1 הבסיס החוקי לעבודת מבקר המועצה

### סמכות הוועדה לענייני ביקורת

סעיף 13ב לפקודת המועצות המקומיות, מחיל את הוראות סעיף 149ג לפקודת העיריות, הקובע כדלהלן:

- 149ג. (א) המועצה תבחר מבין חבריה ועדה לענייני ביקורת שתפקידה לדון בכל דו"ח של מבקר המדינה ושל נציב תלונות הציבור על הביקורת בעיריה, בכל דו"ח של משרד הפנים על העיריה ובכל דו"ח של מבקר העיריה, ולעקוב אחרי תיקון הליקויים שהעלתה הביקורת, והיא רשאית לדון בכל דו"ח ביקורת אחר על העיריה שהוגש לפי דין; הוועדה תגיש למועצה את סיכומיה והצעותיה.
- (ב) מספר חברי הוועדה לא יעלה על שבעה; הרכב הוועדה יהיה תואם, ככל שניתן, את ההרכב הסייעתי של המועצה; ראש העיריה, סגניו וחברי ועדת ההנהלה לא יהיו חברים בוועדה לענייני ביקורת.
- (ג) (1) יושב ראש הוועדה לענייני ביקורת יהיה, בכפוף להוראות פסקה (2), מהאופוזיציה ולא יכהן כדירקטור בהנהלת גוף עירוני מבוקר; לענין סעיף זה יראו את יושב ראש הוועדה לענייני ביקורת כשייך לאופוזיציה אם התקיימו בסיעתו, בין היתר, לפחות כל אלה:
- (א) סיעתו שונה מסיעתו של ראש העיריה;
- (ב) לסיעתו אין ייצוג בוועדת ההנהלה;
- (ג) מסיעתו לא מונו סגנים לראש העיריה;
- (ד) סיעתו אינה קשורה בהסכם המתייחס לכהונת ראש העיריה או לניהול העיריה.
- (2) היו הסיעות כולן מיוצגות בוועדת ההנהלה או ישנה במועצה סיעה אחת בלבד, יהיה יושב ראש הוועדה לענייני ביקורת מי שהתקיימו בו לפחות כל אלה:
- (א) הוא אינו חבר בוועדת ההנהלה;
- (ב) הוא אינו מכהן כיושב ראש ועדת הכספים או המכרזים;
- (ג) הוא אינו מכהן כדירקטור בגוף עירוני מבוקר;
- (ד) סיעתו שונה מסיעתו של ראש העיריה, אם יש במועצה יותר מסיעה אחת.

### מינוי מבקר

סעיף 13ה לפקודת המועצות המקומיות, מחיל את הוראות סעיף 167(ב) עד (ד) לפקודת העיריות, הקובע כדלהלן:

- (ב) המועצה, בהחלטה ברוב חבריה, תמנה לעיריה מבקר במשרה מלאה.
- (ג) לא ימונה ולא יכהן אדם כמבקר עיריה אלא אם כן נתקיימו בו אלה:
- (1) הוא יחיד;
- (2) הוא תושב ישראל;
- (3) הוא לא הורשע בעבירה שיש עמה קלון;
- (4) הוא בעל תואר אקדמי מאת מוסד להשכלה גבוהה בישראל או מוסד להשכלה גבוהה בחוץ לארץ שהכיר בו, לענין זה, מוסד להשכלה גבוהה בישראל, או שהוא עורך דין או רואה חשבון;
- (5) הוא רכש נסיון במשך שנתיים בעבודת ביקורת;
- (6) הוא אינו חבר בהנהלה פעילה של מפלגה או בהנהלה פעילה או בגוף דומה אחר של רשימת מועמדים שהתמודדה בבחירות לרשות המקומית.
- (ג1) לא ימונה ולא יכהן כמבקר עיריה מי שכיהן כחבר מועצה, אלא אם כן עברו עשר שנים מתום כהונתו כחבר מועצה באותה עיריה, או שנתיים מתום כהונתו כחבר מועצה בעיריה גובלת.
- (ג2) מי שהיה מועמד בבחירות למועצת העיריה, לא יכהן כמבקר אותה עיריה, למשך כל תקופת כהונתה של אותה מועצה שאליה היה מועמד.
- (ד) על אף הוראות סעיף קטן (ג), רשאי הממונה על המחוז לאשר מינויו של אדם אשר לא נתמלא בו אחד מן התנאים המנויים בפסקאות (4) ו-(5) לסעיף קטן (ג), כמבקר העיריה, אם הוא רכש נסיון במשך עשר שנים בעבודת ביקורת בגוף ציבורי כמשמעו בחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב-1992.

## מועצה שלא מינתה מבקר

- סעיף 13 לפקודת המועצות המקומיות, מחיל את הוראות סעיף 167א לפקודת העיריות, הקובע כדלהלן:
- 167א. (א) ראה הממונה כי המועצה אינה ממנה מבקר, רשאי הוא לדרוש ממנה בצו כי תמנה מבקר, כאמור בסעיף 167, תוך הזמן הנקוב בצו.
- (ב) לא מילאה המועצה אחרי הצו תוך הזמן האמור, רשאי הממונה למנות מבקר לעיריה ולקבוע את שכרו.

## תפקידי המבקר

סעיף 13 לפקודת המועצות המקומיות, מחיל את הוראות סעיף 170א(א) עד (ד) לפקודת העיריות, הקובע כדלהלן:

- 170א. (א) ואלה תפקידי המבקר:
- (1) לבדוק אם פעולות העיריה, לרבות פעולות לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, נעשו כדין, בידי המוסמך לעשותם, תוך שמירת טוהר המידות ועקרונות היעילות והחסכון;
  - (2) לבדוק את פעולות עובדי העיריה;
  - (3) לבדוק אם סדרי הבוחן והוראות הנוהל הנהוגים בעיריה מטיחים קיום הוראות כל דין, טוהר המידות ועקרונות היעילות והחסכון;
  - (4) לבקר את הנהלת חשבונות העיריה ולבדוק אם דרכי החזקת כספי העיריה ושמירת רכושה והחזקתו מניחות את הדעת.
- (ב) הבקורת לפי סעיף קטן (א) תיעשה גם לגבי המועצה הדתית שבתחום העיריה וכן לגבי כל תאגיד, מפעל, מוסד, קרן או גוף אשר העיריה משתתפת בתקציבם השנתי כדי יותר מעשירית לגבי אותה שנת תקציב או משתתפת במינוי הנהלתם; למי שעומד לבקורת לפי סעיף קטן זה ייקרא להלן "גוף עירוני מבוקר".
- (ג) בכפוף לאמור בסעיף קטן (א), יקבע המבקר את תכנית עבודתו השנתית, את נושאי הביקורת בתקופה פלונית ואת היקף הביקורת –
- (1) על פי שיקול דעתו של המבקר;
  - (2) על פי דרישת ראש העיריה לבקר ענין פלוני;
  - (3) על פי דרישת הוועדה לעניני ביקורת, ובלבד שמספר הנושאים לביקורת לא יעלה על שני נושאים לשנת עבודה.
- (ד) המבקר יקבע על פי שיקול דעתו את הדרכים לביצוע ביקורתו.

## המצאת מסמכים ומסירת מידע

סעיף 13 לפקודת המועצות המקומיות, מחיל את הוראות סעיף 170ב לפקודת העיריות, הקובע כדלהלן:

- 170ב. (א) ראש העיריה וסגניו, חברי המועצה, עובדי העיריה, ראש המועצה הדתית וסגניו, חברי המועצה הדתית, עובדי המועצה הדתית, וחברים ועובדים של כל גוף עירוני מבוקר, ימציאו למבקר העיריה, על פי דרישתו, כל מסמך שברשותם אשר לדעת מבקר העיריה דרוש לצרכי הביקורת ויתנו למבקר העיריה כל מידע או הסבר שיבקש בתוך התקופה הקבועה בדרישה ובאופן הקבוע בה.
- (ב) למבקר העיריה או עובד שהוא הסמך לכך תהיה גישה, לצורך ביצוע תפקידו, לכל מאגר מידע רגיל או ממוחשב, לכל בסיס נתונים ולכל תוכנת עיבוד נתונים אוטומטי של העיריה או של המשרתים את העיריה או של גוף עירוני מבוקר.
- (ג) לגבי מידע חסוי על-פי דין, יחולו על מבקר העיריה ועל עובדים מטעמו המגבלות הקבועות בחוק או לפיו לגבי המורשים לטפל באותו מידע.
- (ד) עובדו של מבקר העיריה שאינו עובד העיריה, יחולו עליו, לענין עבודתו האמורה, כל איסור והגבלה החלים על עובד הציבור שהוא עובד מבקר העיריה.
- (ה) לצורך ביצוע תפקידו יוזמן מבקר העיריה ויהיה רשאי להיות נוכח בכל ישיבה של מועצת העיריה או כל ועדה מועדותיה או כל ועדה מועדותיו של גוף עירוני מבוקר; בישיבה שאינה סגורה רשאי הוא להיות נוכח אף על ידי עובד מעובדיו.

## דוח המבקר

סעיף 13ה לפקודת המועצות המקומיות, מחיל את הוראות סעיף 170ג לפקודת העיריות, הקובע כדלהלן:

- 170ג.א (א) המבקר יגיש לראש העיריה דוח על ממצאי הביקורת שערך; הדוח יוגש אחת לשנה, לא יאוחר מ-1 באפריל של השנה שלאחר השנה שלגביה הוגש הדוח; בדוח יסכם המבקר את פעולותיו, יפרט את הליקויים שמצא וימליץ על תיקון הליקויים ומניעת הישנותם בעתיד; בעת הגשת הדוח לפי סעיף קטן זה, ימציא המבקר העתק ממנו לוועדה לעניני ביקורת; אין בהוראות סעיף קטן זה כדי לפגוע בהוראות סעיפים 21א ו-21ב לחוק מבקר המדינה, תשי"ח-1958 [נוסח משולב].
- (ב) בנוסף לאמור בסעיף קטן (א) רשאי המבקר להגיש לראש העיריה ולוועדה לעניני ביקורת דו"ח על ממצאי ביקורת שערך בכל עת שייראה לו או כאשר ראש העיריה או הוועדה לעניני ביקורת דרשו ממנו לעשות כן.
- (ג) תוך שלושה חודשים מיום קבלת דו"ח המבקר יגיש ראש העיריה לוועדה לעניני ביקורת את הערותיו על הדו"ח וימציא לכל חברי המועצה העתק מהדו"ח בצירוף הערותיו.
- (ד) הוועדה לעניני ביקורת תדון בדו"ח המבקר ובהערות ראש העיריה עליו ותגיש למועצה לאישור את סיכומיה והצעותיה תוך חודשיים מיום שנמסרו לה הערות ראש העיריה כאמור בסעיף קטן (ג); לא הגיש ראש העיריה את הערותיו על הדוח עד תום התקופה האמורה, תדון הוועדה בדוח המבקר ותגיש למועצה לאישור את סיכומיה והצעותיה עד תום חמישה חודשים ממועד המצאתו על ידי מבקר העיריה לוועדה; בטרם תשלם הוועדה את סיכומיה והצעותיה רשאית היא, אם ראתה צורך בכך, לזמן לדיוניה נושאי משרה של העיריה או של גוף עירוני מבוקר כדי לאפשר להם להגיב על הדו"ח.
- (ה) (1) תוך חודשיים מן היום שהגישה הוועדה את סיכומיה והצעותיה תקיים המועצה דיון מיוחד בהם ובדוח המבקר ותחליט בדבר אישור הסיכומים או ההצעות כאמור;
- (2) לא הגישה הוועדה את סיכומיה והצעותיה לחברי המועצה עד תום התקופה כאמור בסעיף קטן (ד), או לא המציא ראש העיריה לכל חברי המועצה העתק מהדוח בצירוף הערותיו, ימציא המבקר עותק הדוח לכל חברי המועצה והמועצה תדון בדוח ובהמלצותיו לא יאוחר משבעה חודשים ממועד הגשתו לראש העיריה.
- (ו) לא יפרסם אדם דו"ח מן האמורים בסעיף זה או חלק ממנו או תכנון, לפני שחלף המועד שנקבע להגשתו למועצה, ולא יפרסם ממצא בקורת של מבקר העיריה, ואולם מבקר העיריה או ראש העיריה רשאי, באישור הוועדה, להתיר פרסום כאמור.
- (ז) היה למבקר העיריה יסוד להניח שראש העיריה או היועץ המשפטי של העיריה, הוא צד לעשיית עבירה לפי הוראות פרק ה' סימן ב' לחוק העונשין, תשל"ז-1977, יעביר המבקר את הענין במישרין לדיעת מבקר המדינה.

## חומר שאינו ראייה

סעיף 13ה לפקודת המועצות המקומיות, מחיל את הוראות סעיף 170ג לפקודת העיריות, הקובע כדלהלן:

- 170ג.א. דוחות המבקר, חוות דעת או כל מסמך אחר שהוציא או שהכין מבקר העיריה במילוי תפקידו, לא יישמשו ראיה בכל הליך משפטי, אך לא יהיו פסולים בשל כך לשמש ראיה בהליך משמעתי.

## צוות לתיקון ליקויים

סעיף 13ד לפקודת המועצות המקומיות, מחיל את הוראות סעיף 170גא לפקודת העיריות, הקובע כדלהלן:

- 170ג.א. (א) בסעיף זה, "הצוות" – עובדי העיריה החברים בצוות לתיקון ליקויים, שמונה לפי הוראת סעיף 21א (ב) לחוק מבקר המדינה, תשי"ח-1958 [נוסח משולב] (בסעיף זה – חוק מבקר המדינה).
- (ב) הצוות ידון בדרכים ובמועדים לתיקון ליקויים שנמצאו בדוח שהגיש מבקר העיריה ושנדון על ידי המועצה לפי סעיף 170ג(ה)1 או (2), לפי הענין, ובדרכים למניעת הישנותם של ליקויים בעתיד.
- (ג) הצוות יגיש את המלצותיו לראש העיריה בתוך שלושה חודשים מיום שדוח מבקר העיריה נדון על ידי המועצה, וידווח לוועדה לעניני ביקורת על יישום המלצותיו אחת לשלושה חודשים.
- (ד) ראש העיריה רשאי לדחות את תיקונו של ליקוי מסוים, ובלבד שינמק דחיה זו לפני מבקר העיריה והוועדה לעניני ביקורת, בכתב, לא יאוחר משלושה חודשים לאחר שהוגשו לו המלצות הצוות.
- (ה) אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיפים 21א ו-21ב לחוק מבקר המדינה.

## פיטורי עובדים בכירים

סעיף 34א לפקודת המועצות המקומיות, מחיל את הוראות סעיף 171 לפקודת העיריות, תחולת הוראות  
מפקודת העיריות על מועצות מקומיות, הקובע כדלהלן:

171. (א) בכפוף להוראות סעיף זה, עובד העיריה שנתמנה לפי סעיף 167(א) לא יפוטר אלא אם כן, לפי המלצת  
ראש העיריה, הוחלט על כך בישיבת המועצה לאחר שניתנה הודעה כדין לכל חברי המועצה שדבר  
הפיטורים יידון באותה ישיבה.

(א1) מנהל כללי שנתמנה לפי סעיף 167(א2), רשאי ראש העיריה לפטרו.

(ב) (1) לא יפוטר היועץ המשפטי לעירייה או מהנדס העירייה, שהוא עובד העירייה, או הגזבר, אלא לפי  
המלצת ראש העיריה ובאישור המועצה ברוב של שני שלישים מחבריה, לאחר שניתנה הודעה כדין  
לכל חברי המועצה שדבר הפיטורים יידון באותה ישיבה;

(2) לא יפוטר מבקר העיריה שהוא עובדה אלא באישור המועצה ברוב של שלושה רבעים מחבריה,  
לאחר שניתנה הודעה כדין לכל חברי המועצה שדבר הפיטורים יידון באותה ישיבה.

(ג) לא תתקבל במועצה החלטה לפיטוריו של מבקר העיריה, מהנדס העירייה, הגזבר או היועץ המשפטי  
לעיריה אלא לאחר שניתנה להם זכות לשאת לפני המועצה את דברם בענין הפיטורים.

(ג1) (1) החליטה המועצה לפטר גזבר כאמור בסעיף קטן (ב) (1) וסבר הגזבר כי ההחלטה לפטרו התבססה  
על טעמים שאינם ענייניים, רשאי הוא לפנות לוועדה שימנה השר לענין סעיף קטן זה בבקשה לבחון  
את החלטת המועצה; בוועדה יהיו חברים נציגי השר ונציגי שר האוצר שימנו השרים מבין עובדי  
משרדיהם, ושמוספרם ייקבע בידי השר; נוכחה הוועדה לאחר שנתנה הזדמנות לראש העיריה  
להשמיע את טענותיו, שהחלטת המועצה אינה נובעת משיקולים ענייניים, רשאית היא לבטל את  
החלטת המועצה;

(2) הוועדה האמורה בפסקה (1) רשאית, מיזמתה או לבקשת ראש העיריה, לבדוק האם פעל גזבר שלא  
בהתאם להוראות פקודה זו או להוראות כל דין; מצאה הוועדה כי גזבר פעל כאמור, רשאית היא,  
לאחר שנתנה לגזבר הזדמנות להשמיע את טענותיו, להמליץ לפני מועצת העיריה לפטר את הגזבר;  
ראש העיריה יכנס, בתוך 14 ימים מיום קבלת המלצת הוועדה כאמור, ישיבת מועצה לענין פיטוריו  
של הגזבר, שבה תינתן לגזבר הזדמנות להשמיע את טענותיו; החלטת המועצה לפיטוריו של הגזבר  
לפי פסקה זו תתקבל, על אף הוראות סעיף קטן (ב) (1), ברוב של חברי המועצה הנוכחים באותה  
ישיבה; לא החליטה המועצה על פיטוריו של הגזבר, רשאי השר להורות על פיטוריו לאחר ששקל  
את החלטת המועצה.

(ד) הוראות סעיפים קטנים (ב), (ג) ו-(ג1) יחולו, בשינויים המחוייבים, גם על השעיית מבקר העיריה, מהנדס  
העירייה, הגזבר או היועץ המשפטי לעיריה.

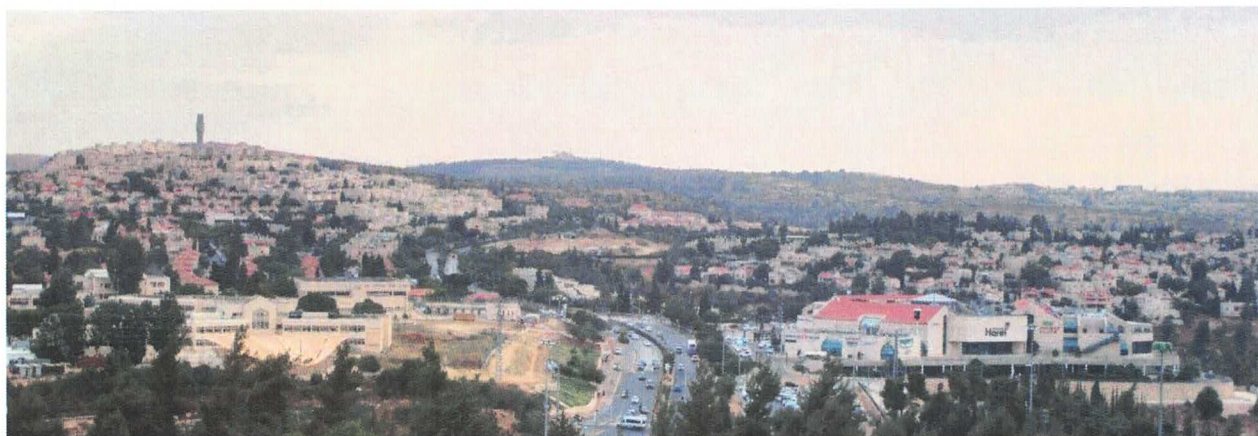
(ה) האמור בסעיף זה אינו בא לגרוע מסמכותו של בית דין למשמעת לפי חוק הרשויות המקומיות (משמעת),  
תשל"ח-1978, לפסוק בדבר פיטוריו של עובד עיריה שסעיף זה דן בו, בשל עבירת משמעת כמשמעותה  
בחוק האמור.

## פרסום דו"ח ביקורת או ממצא ביקורת

סעיף 34ה (א) לפקודת המועצות המקומיות, מחיל את הוראות סעיף 334א לפקודת העיריות, הקובע  
כדלהלן:

334א. המפרסם דו"ח או חלקו או תכנון או ממצא ביקורת, ומפר בכך את סעיף 170ג(1) או תנאי בהיתר שניתן לו  
לפי הסעיף האמור, דינו – מאסר שנה.

# דוח ביקורת לשנת 2023



בוועדה המרחבית לתכנון ובניה "הראל"

בנושא

"מינוי שמאי כשמאי הוועדה

בנוסף להיותו מרכז תחום היטל השבחה"

## 2. מבוא לדוח הביקורת

### 2.1 אודות הוועדה המרחבית לתכנון ובניה "הראל"

הוועדה המקומית לתכנון ובניה הראל פועלת כוועדה מרחבית לפי סעיף 19 לחוק התכנון והבנייה: "ועדה במרחב תכנון מקומי שבתחומו נמצאות יותר מרשות מקומית אחת". הרשויות שבמרחב התכנון של הוועדה הן מבשרת ציון, אבו גוש וקרית יערים (טלזסטון).  
הוועדה פועלת במרחב התכנון המחוזי של הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים.  
שטח מרחב התכנון של הוועדה הוא כ- 9,000 דונם וכולל כ- 35,000 תושבים.  
במסגרת עבודתה עוסקת הוועדה בתכנון הישובים בשיתוף עם המועצות המקומיות, בחינת תכניות בניין עיר חדשות המוגשות לה או לוועדה המחוזית ונדרשות לחוות דעתה, מתן מידע תכנוני, בחינה והוצאת היתרי בניה וליווי הליך הבניה במסגרת פעילות פיקוח, כמו כן אחראית הוועדה לאכיפת חוק התכנון והבנייה בתחומה.  
חברי הוועדה המרחבית הינם נבחרים ציבור ונציגים משלוש המועצות המקומיות.  
הוועדה היא גוף בעל אחריות ציבורית והשפעה משמעותית על התפתחות הישובים ועל צביונם.

### 2.2 היקף הביקורת

- 2.1.1. בהחלטה שנקבעה בסדר יום מליאת הוועדה המקומית "הראל" מס' 20230005, מיום 19.06.2023, התבקש מבקר הוועדה לערוך דו"ח ביקורת בנושא "הסמכת (להלן: "מינוי"), השמאי י.ר. (להלן: "שמאי מרכז תחום היטל השבחה" ו/או "השמאי י.ר."), בתפקיד שמאי נותן שירותי שמאות בוועדה בנוסף להיותו מרכז תחום היטל השבחה" (להלן: "החלטת המליאה" ו/או "נושא הביקורת").
- 2.1.2. לאור בקשת מליאת הוועדה, הביקורת ערכה דוח ביקורת ביניים בנושא "הסמכת שמאי כשמאי הוועדה בנוסף להיותו מרכז תחום היטל השבחה", בוועדה המרחבית לתכנון ובניה "הראל" (להלן: "הוועדה" ו/או "הוועדה המרחבית"), והכולל ממצאים, מסקנות והמלצות (להלן: "ממצאים").
- 2.1.3. הביקורת הפיקה טיוטת דוח ביקורת ביניים להלן: ("טיטוט דוח ביקורת ביניים").
- 2.1.4. טיוטת דוח ביקורת ביניים נמסרה לידי ראש המועצה המקומית מבשרת ציון, יו"ר הוועדה וכן לידי יועמ"ש הוועדה (להלן: "יועמ"ש הוועדה"), לשם קבלת תגובתם והתייחסותם לממצאים (להלן: "תגובת הגורמים").
- 2.1.5. בתום קבלת תגובת הגורמים לטיטוט דוח ביקורת ביניים, הביקורת הפיקה דוח ביקורת בנושא שבנדון (להלן: "דוח ביקורת").

### 2.3 המקור הנורמטיבי

- פקודת העיריות [נוסח חדש];
- פקודת המועצות המקומיות [נוסח חדש];
- תקנות העיריות (מכרזים), תשמ"ח – 1987;
- חוזר מנכ"ל 08/2016;

### 2.4 מטרת הביקורת

מטרת הביקורת הינה לבדוק את ההתקשרות עם שמאי הוועדה מר י.ר., בנוסף לתפקידו כשמאי מרכז תחום היטל השבחה, להצביע על ליקויים במידה שקיימים ולהמליץ על דרכים לפתרון, על מנת למנוע הישנותם של מקרים דומים.

## 2.5 תקופת הביקורת

הביקורת נערכה במהלך השנים 2023 - 2024, ומתייחסת לתקופות בין התאריכים ספטמבר 2022 - ספטמבר 2023 (להלן: "היקף הביקורת" ו/או "מהלך השנים" ו/או "תקופת הביקורת").

## 2.6 מתודולוגיית הביקורת

הביקורת קיימה פגישות ו/או שיחות ו/או התכתבויות עם הגורמים (להלן: "הגורמים רלוונטיים"), דלהלן:

- יו"ר הוועדה;
  - יועמ"ש הוועדה;
  - ראש המועצה המקומית מבשרת ציון;
  - מזכירת הוועדה;
  - הנהלת חשבונות הוועדה;
- במסגרת הביקורת בוצעו:
- סקירת תהליכי העבודה לבחירת השמאי מושא הביקורת.
  - עמידה בהוראות חוק רלוונטיות בשל נושא הביקורת.

הביקורת התבצעה בשלבים הבאים:

- א. קיום שיחות והתכתבויות עם הגורמים הרלוונטיים בוועדה, לצורך קבלת נתונים ואסמכתאות.
  - ב. בחינה וניתוח האסמכתאות שהתקבלו מאת הגורמים הרלוונטיים האמונים בוועדה, ובכלל זה עמידה בהוראות המחייבות בהתאם להוראות כל דין.
  - ג. ביצוע שליפה וניתוח של נתונים מתוך המערכות הכספיות לרבות הסכמים, כרטסות, נתוני תקציב ועוד.
  - ד. סקירת המסגרות הנורמטיביות ביחס לנושא הביקורת.
  - ה. ריכוז ממצאי הביקורת על גבי טיוטת דוח ביקורת ביניים לתגובת הגורמים האמונים על נושא הביקורת.
  - ו. לאחר קבלת התייחסות הגורמים השונים במועצה, עריכת דוח ביקורת סופי להגשה למליאת המועצה.
- בפני הביקורת הוצגו האסמכתאות הבאות ובין היתר:
- א. חוות דעת יועמ"ש הוועדה;
  - ב. מכרזים;
  - ג. פרוטוקולים;
  - ד. נתונים ממערכת הנהלת החשבונות;

## 2.7 הערת הביקורת

- יוער כי הפרטים המזהים של כל הגורמים המופיעים בדוח הביקורת, הוסוו. והפרטים המלאים שמורים אצל עורך הביקורת.
- הביקורת הסתמכה על מסמכים שהתקבלו מהגורמים הרלוונטיים.

## 2.8 מגבלות הביקורת

- הביקורת מעירה כי עד להפצת הדוח הסופי, לידי הביקורת טרם הועברה כרטסת שמאי י.ר., כפי המופיעה בספרי הנהלת חשבונות של הוועדה.



### 3 תקציר ממצאים מסקנות והמלצות

#### 3.1 תקציר הביקורת

מס' הסעיף בדו"ח	הנושא הנבדק	ממצאים	מסקנות הביקורת	המלצת הביקורת
6 - 3	נושא הביקורת	סעיף 4 שלהלן.	סעיף 5 שלהלן.	<p>סעיף 6 שלהלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>על רקע מכלול הממצאים ומסקנות הביקורת כפי שהועלו בטיטות דוח ביקורת ביניים בוועדה, נשלחה המלצה ליו"ר הוועדה, באמצעות דוא"ל בתאריך 24.07.2023 (להלן: "המלצה"), בהמלצה, כי כבר בשלב זה, הוועדה תפסיק את העסקתו של השמאי י.ר. בתפקידו כנותן שירותי שמאות לוועדה.</li> <li>בהתאם לפרוטוקול הישיבה והמפורט להלן, בתאריך 26.07.2023, שם נכתב, כי יו"ר הוועדה הודיעה לשמאי י.ר. כי אינו רשאי לבצע שומות עבור הוועדה, מעבר ליום 27.07.2023.</li> <li>יודגש, לאחר הקביעה בחוות הדעת המשפטית, כי "ככל שמר י.ר., יערך שומות בנוסף לתפקידו כמרכז תחום היטל השבחה יהווה הדבר פגיעה בעקרונות השוויון", בהתאם להנחיות החוק, על הוועדה היה עליה לכנס את ועדת המכרזים, כדי לדון בהמלצת חוות הדעת המשפטית, וזאת בטרם מינוי השמאי מר י.ר., כשמאי הוועדה.</li> <li>על הוועדה לצאת במכרז חדש לבחירתו של שמאי לתפקיד שמאי נותן שירותי שמאות לוועדה.</li> <li>על הוועדה לחדד את נהלי העבודה של ועדת המכרזים, בין היתר: <ol style="list-style-type: none"> <li>בהתאם לסעיף 18א) לתוספת הרביעית לצו המועצות המקומיות, תשי"א – 1950: <p>"יושב ראש הוועדה ימסור, ללא דיחוי, העתק של כל מסמכי המכרז שהוצאו מתזיבת המכרזים, ליושב ראש המומחה שקבעה הוועדה דרך כלל לאותו סוג של חוזים שאליה משתייך החוזה המוצע במכרז לשם קבלת חוות דעתו (להלן - המומחה)".</p> </li> <li>על הוועדה לנהוג בהתאם להנחיות כפי שנקבעו בסעיף 18א) לתוספת הרביעית, כאמור לעיל.</li> <li>אין לשנות החלטה של ועדת מכרזים ללא דיון בוועדה.</li> <li>וועדת מכרזים לא תאשר זכייה של מועמד שאינו עומד בתנאי סף.</li> <li>מומלץ שיו"ר הוועדה וחברי הוועדה יפיקו לקחים בעקבות הממצאים שהועלו בדוח הביקורת, ובעקבות הלקחים, לקבל החלטות אופרטיביות.</li> </ol> </li> </ol>

#### 4.1. מכרז 2021

4.1.1. בתאריך 18.10.2021 התקיים מכרז שמאי וועדה (להלן: "מכרז 2021").

#### 4.2. פרוטוקול מכרז 2021

4.2.1. בפרוטוקול שנערך בתאריך 17.02.2022 לקביעה זוכים במכרז 2021 (להלן: "פרוטוקול" ו/או "פרוטוקול מכרז 2021"), נקבעו שני שמאים, ששניהם יערכו שומות בעבור הוועדה.  
4.2.2. בפרוטוקול, נקבע כי שמאי מר י.ר., נבחר כשיר א', לתפקיד מרכז תחום היטל השבחה.

#### 4.3. מכרז 2023

4.3.1. בתאריך 24.04.2023 התקיים מכרז שמאי וועדה (להלן: "מכרז 2023").

#### 4.4. פרוטוקול מכרז 2023

4.4.1. פרוטוקול וועדת מכרזים וועדה מקומית "הראל" - מכרז שמאי וועדה 24.04.2023, נערך בעבור מכרז 2023, ובו קביעת זוכה במכרז 2023 (להלן: "פרוטוקול מכרז 2023"), בדיון נקבע כי שמאי מר ח.ב. (להלן: "שמאי ח.ב."), יערוך שומות בעבור הוועדה, דהיינו, נבחר לשמאי הוועדה.

##### מצורף כנספת א'

4.4.2. בעיון במסמכים שהוגשו במסגרת מכרז 2023, שם נמצא כי בעבור השמאי מר ח.ב. חסרים מסמכים, אשר משמעותם חוסרים בתנאי סף, כדלקמן:

- ניכוי מס במקור ואישור ספרים.
  - תעודת שמאי מקרקעין מוסמך.
  - ערבות בנקאית ע"ס 5,000 ₪.
  - הזמנה להציע הצעה למתן שירותי שמאות לוועדה (6 דפים ראשונים).
- (להלן: "חוסרים בתנאי הסף").

##### מצורף כנספת ב'

4.4.3. בפרוטוקול מכרז 2023 - בהתייחס לפרקים הקשורים לשמאי מר י.ר., שכאמור משמש בוועדה גם בתפקיד שמאי מרכז תחום היטל השבחה, שם נכתב בין השאר:

- "לא ברור ע(א)ם עומד בתנאי הסף מכיוון שהשמאים האחרים עובדים איתו כפרי לנסרים".

##### מצורף כנספת ג'

- "לא כדאי לבחור בשמאי מר י.ר., מכיוון שזה לא ראוי שיעשה את שני התפקידים (אחראי תחום היטל השבחה)". דהיינו, בנוסף לתפקיד מתן שירותי שמאות.

##### מצורף כנספת ד'

- "לאור כל האמור לעיל, נבחר פה אחד מר ח.ב.", דהיינו, על אף חוסרים בתנאי הסף, נבחר מר ח.ב. כשמאי הוועדה.

##### מצורף כנספת ה'

#### 4.5. פרוטוקול מכרז שמאי וועדה 03.05.2023

4.5.1. בעקבות פנייתו של השמאי מר י.ר. לוועדת המכרזים, בוועדה, בעניין אי עמידתו של השמאי ח.ב. בתנאי הסף של מכרז 2023, התקיים דיון ונערך פרוטוקול בוועדת מכרזים וועדה מקומית "הראל" -

מכרז שמאי וועדה 03.05.2023 (להלן: "פרוטוקול 03.05.2023"), שם נכתב בין השאר:

• "בתאריך 24.04.2023 התכנסה וועדת המכרזים, קיימה ראיונות ובדקה תנאי סף".

• "לאחר דיון החליטה וועדת המכרזים לפסול מועמדים שלא עמדו בתנאי הסף ולבחור במר ח.ב. כשמאי הוועדה".

• "הוועדה המקומית פנתה לכל המשתתפים בהודעות בהתאם להחלטת וועדת המכרזים מיום 24.04.2023".

• "בהמשך להודעות ששלחה הוועדה, פנה אחד המשתתפים [להלן: "אחד המשתתפים"],

התוספת וההדגשה אינה במקור], וביקש לקבל את פרוטוקול וועדת המכרזים.

• "בהמשך פנה לוועדה [הערת הביקורת: פנה לוועדה, דהיינו, אחד המשתתפים], התוספת אינה במקור], בטענה כי המועמד שזכה לא עמד בכל תנאי הסף שנקבעו במכרז".

• "בהמשך להודעה נקבע דיון זה לצורך בדיקה חוזרת של תנאי הסף של המועמד שזכה".

• "החלטה: לאור הממצאים ומאחר והזוכה אינו עומד בכל התנאים שנדרשו במכרז, הוועדה מחליטה לבטל את זכייתו של ח.ב. ולבטל את המכרז כולו ולפרסם מכרז חדש".

#### מצורף כנספת ד'

4.5.2. בבירור שערך הביקורת נמצא, כי "אחד המשתתפים" הינו השמאי מר י.ר., המשמש בוועדה בתפקיד מרכז תחום היטל השבחה.

#### 4.6. חוות דעת יועמ"ש הוועדה

4.6.1. יוער כי במהלך עריכת טיוטת דוח ביקורת ביניים, חלו עיכובים משמעותיים בקבלת מידע, בקבלת אסמכתאות וכיוצא בזה.

4.6.2. לאור האמור לעיל, ולצורך ייעול עבודת הביקורת, הביקורת נעזרה בין היתר בקבלת מידע מראש המועצה מבשרת ציון, המשמש בתפקידו, חבר מן המניין בוועדה. הודות לכך, ראש המועצה הסב את תשומת לב הביקורת לעניין, כי יועמ"ש הוועדה ערך חוות דעת לעניין השמאי מר י.ר. .

4.6.3. כפי העולה מכך, הסתבר כי יועמ"ש הוועדה התבקש לערוך חוות דעת בקשר לשאלה "האם רשאית הוועדה המקומית לפנות לשמאי י.ר. שנבחר במכרז לתפקיד "מרכז תחום היטל השבחה", לביצוע עבודות נוספות (עריכת שומות)".

4.6.4. ואכן, לאחר בירור שערך הביקורת, נמצא, כי בתאריך 15.09.2022, נשלח דוא"ל מאת יועמ"ש הוועדה ליו"ר הוועדה, שם, בנושא: י.ר. - חוות דעת. לידי הביקורת הומצא העתק חוות הדעת בתאריך 10.07.2023 (להלן: "חוות דעת").

#### מצורף כנספת ה'

4.6.5. מספר נקודות העולות מחוות דעת:

• "מר י.ר. התמודד במכרז למרכז תחום היטל השבחה בלבד".

• "בנוסף, ברור מהמכרזים שפורסמו, שהייתה כוונה להפריד בין שני התפקידים - מרכז בתחום היטל השבחה ושמאי שעורך שומות. בנוסף, ככל שהשמאי יערוך שומות בנוסף לתפקידו כמרכז תחום היטל השבחה יהווה הדבר פגיעה בעקרון השוויון [ההדגשה אינה במקור].

• "לאפשר ל"שמאי מרכז תחום היטל השבחה", לערוך שומות (בנוסף לתפקידו כמרכז תחום

היטל השבחה), וזאת כמצב זמני בלבד [ההדגשה אינה במקור].

• "לצורך בחירת שמאי חדש - קבוע, במקומו של ח.ב., על הוועדה המקומית לפרסם מכרז חדש".

[ההדגשה אינה במקור]

4.6.6. הוועדה יישמה את חוות דעת יועמ"ש, והעסיקה את השמאי מר י.ר. בשני תפקידי שמאות במקביל, בתפקיד מרכז תחום היטל השבחה, תפקיד שנבחר לאחר מכרז 2021, ובתפקיד שמאי הוועדה, שנבחר ללא מכרז.

(להלן: "העסקת השמאי מר י.ר. בוועדה, בשני תפקידי שמאות במקביל").

4.6.7. יוער כי בהתאם להנחיות החוק, על הוועדה היה לדון ולקבל החלטה בנושא אפשרות "העסקת השמאי מר י.ר. בוועדה, בשני תפקידי שמאות במקביל".

#### 4.7. העסקת השמאי ללא דיון בוועדת מכרזים

4.7.1. הביקורת העבירה דוא"ל בקשה לוועדה בתאריך 7.11.2023, בבקשה לקבלת העתק פרוטוקול וועדת מכרזים (של הוועדה), בו הוועדה דנה במינוי השמאי מר י.ר. בתפקיד כשמאי נותן שירותי שמאות בוועדה, בנוסף להיותו שמאי מרכז תחום היטל השבחה (להלן: "בקשת העתק פרוטוקול וועדת מכרזים").

4.7.2. במענה לבקשת העתק פרוטוקול וועדת מכרזים, מענה שהתקבל בתאריך 20.11.2023, נמסר ובאופן לקוני, "אין פרוטוקול" [ההדגשה אינה במקור].

מצורף כנספח ו'

#### 4.8. דגשים נוספים

4.8.1. יודגש כי במבט לאחור ולאורך השנים, העסקתם של שמאים בוועדה כנותני שירותי שמאות, נעשה לאחר שנבחרו באמצעות מכרז ו/או באמצעות הליך פנייה לקבלת הצעות למתן שירותי שמאות.

4.8.2. לביקורת טרם נמסרה חוות דעת יועמ"ש הוועדה לעניין מכרז 2023, ו/או חוות דעת ביחס להחלטה בה נבחר השמאי מר ח.ב., על אף ה-חוסרים בתנאי הסף שהתגלו בעניינו, כאמור חוות דעת בהתאם לסעיף 18(א) לתוספת הרביעית, לצו המועצות המקומיות, תשי"א – 1950, והמפורט להלן.

4.8.3. לביקורת טרם נמסר פרוטוקול וועדת התקשרות (מכרזים), לעניין ההחלטה בבחירת השמאי מר י.ר. בתפקיד שמאי נותן שירותי שמאות בוועדה.

4.8.4. נכון לעת כתיבת שורות אלו, לידי הביקורת טרם הועברה כרססת של השמאי מר י.ר., כפי המופיעה בספרי הנהלת חשבונות הוועדה, כך שאין בידי הביקורת נתונים כספיים.

4.8.5. בתאריך 27.11.2023, התכנסה הוועדה וקיימה דיון, לבחירת שמאי בתפקיד שמאי נותן שירותי שמאות בוועדה, בעקבות הדיון נבחרו שמאים לוועדה.

לדעת הביקורת תהליך העסקת השמאי י.ר. בשני תפקידי שמאות שונים, במקביל, בתפקיד שמאי מרכז תחום היטל השבחה, וכן בתפקיד שמאי הוועדה בו נבחר ללא מכרז (להלן: "שני תפקידים במקביל בוועדה"), היה לקוי מהסיבות הבאות:

#### 5.1. ניהול (במקביל) של שני תפקידי שמאות שונים בוועדה - ניגוד עניינים

5.1.1. העסקת שמאי בוועדה בניהול שני תפקידים במקביל בוועדה, עלול לכאורה להוות ניגוד עניינים.

#### 5.2. בחירת השמאי ח.ב. על אף חוסרים בתנאי הסף

5.2.1. ראשית, תמוהה העובדה כי על אף חוסרים בתנאי הסף במכרז 2023, על פי פרוטוקול מכרז 2023, נבחר השמאי מר ח.ב., לשמאי הוועדה.

5.2.2. בנושא חוסרים בתנאי הסף, חשוב לציין כי בהתאם להלכה שנפסקה בבית משפט העליון, במצב של **אי צרוף ערבות בנקאית** במעמד פתיחת מעטפות מכרז, **נקבע, כי הדבר אמור להביא לפסילת ההצעה שהוגשה במכרז על הסף ובאופן מידי.**

5.2.3. יוער כי בתאריך שאינו ידוע לביקורת, פנה השמאי מר י.ר. לוועדה, עוד בהיותו משמש בתפקיד שמאי מרכז תחום היטל השבחה, בדרישה לקבלת מסמכי מכרז 2023, וכן ביקש לקבל את פרוטוקול וועדת המכרזים.

5.2.4. בתאריך 25.04.2023, פנה השמאי מר י.ר. לוועדה, בטענה כי המועמד מר ח.ב. שזכה, לא עמד בכל תנאי הסף שנקבעו במכרז.

#### מצורף כנספת ז'

5.2.5. לאור האמור לעיל, נמצא, כי רק לאחר פניית השמאי מר י.ר. לוועדה, התכנסה וועדת המכרזים וקיימה ראיונות ובדקה תנאי סף, כאמור בפרוטוקול 03.05.2023.

5.2.6. יוער, כי בנושא "חוסרים בתנאי סף" - בעת בדיקת מסמכי מכרז, וזאת עוד בטרם וועדת מכרזים דנה בהחלטות לאחר התקיימותם של מכרזים, על פי סעיף 18(א) לתוספת הרביעית לצו המועצות המקומיות, תשי"א – 1950:

*"יושב ראש הוועדה ימסור, ללא דיחוי, העתק של כל מסמכי המכרז שהוצאו מתיבת המכרזים, לידי המומחה שקבעה הוועדה דרך כלל לאותו סוג של חוזים שאליו משתייך החוזה המוצע במכרז לשם קבלת חוות דעתו (להלן - המומחה)".*  
*(להלן: "סעיף 18(א) לתוספת הרביעית")*

דהיינו, כמומחה הוועדה לעניין מסמכי המכרז, עליו לוודא שכל מסמכי המכרז שהגישו כל המציעים, עומדים בראש ובראשונה, בתנאי הסף.

5.2.7. תמוהה העובדה שוועדת מכרזים בחרה בשמאי ח.ב., כשמאי הוועדה, **למרות שלא עמד בתנאי הסף.** כמו כן, לא נמצא כי יועמ"ש הוועדה עמד על כך, כי מי שלא עמד בתנאי סף, לא יוכל להיבחר לשמאי הוועדה.

5.2.8. יצוין כי בעת בדיקת תנאי הסף בוועדה לעניין השמאי ח.ב. ובהתאם להנחיות החוק כמפורט לעיל, מומחה הוועדה הינו יועמ"ש הוועדה, ו/או כדבריו "שומר הסף", ועליו מוטלת האחריות לבדיקת מסמכי המכרז.

5.2.9. יוער כי מטרת הביקורת היינה לבחון את הנושא שבנדון. במהלך עבודת הביקורת, תוך כדי "תנועה", עולות סוגיות שיש ביכולתם לתרום, לגרוע ו/או להשפיע, על מסקנות הביקורת.

כך, בהתאם לסעיף 4.4.2 לעיל, במקרה דנן, במידה ובה בעת (לאחר פתיחת מעטפות המכרז), הייתה מתקבלת "חוות דעת" מ"מומחה" הוועדה (שכאמור לא נעשתה), כפי שנקבע בסעיף 18(א) לתוספת

עמוד 19 מתוך 152

הרביעית, כבר אז היה ניתן להבין מתוצאות מכרז 2023, כי שמאי ח.ב. אינו עומד בתנאי סף, ומסקנה זהה הייתה מתקבלת בעבור שאר השמאים (שנגשו למכרז זה). "חוות דעת" לו נעשתה, הייתה "חוסכת" לוועדה זמן וכסף יקר.

5.2.10. נכון לעת כתיבת שורות אלו – ביחס להחלטה בה נבחר השמאי מר ח.ב., טרם נמסרה לביקורת חוות דעת יועמ"ש הוועדה לעניין בחירתו של השמאי מר ח.ב., על אף **חוסרים בתנאי הסף** שהתגלו בעניינו, בהתאם לפרוטוקול מכרז 2023.

5.2.11. יודגש כי יועמ"ש הוועדה, נכח כמשקיף הוועדה בעת התקיימותם של הדיונים הבאים: מכרז 2021, פרוטוקול מכרז 2021, מכרז 2023, פרוטוקול מכרז 2021, פרוטוקול 03.05.2023.

5.2.12. יוער כי על פי תקנות חובת המכרזים תנאים סטטוטוריים, נקבעו תנאי מכרז, בהם תנאי סף הכרחיים ואינם נתונים לשיקול דעת של המזמין. בית המשפט קבע לא אחת שגם אם תנאי כאמור לא מופיע במסמכי המכרז עדיין הוא תנאי מחייב.

### **5.3. דיון מקדים בוועדה בנושא בחירת שמאי לוועדה – דיון שלא נערך**

5.3.1. בהתאם למענה שניתן ממזכירות הוועדה בו נמסר כי אין פרוטוקול, כאמור לעיל, ניתן להסיק כי לא נערך דיון, ובעקבותיו כאמור לא נערך פרוטוקול בוועדת מכרזים "בנושא החלטות הוועדה בעקבות חוות דעת יועמ"ש הוועדה" (להלן: "דיון").

5.3.2. דיון אשר היה עליו לבחון את השיקולים השונים שהועלו בחוות דעת יועמ"ש הוועדה,

ואף שיקולים נוספים לרבות **תקופת הזמן** בה ישמש מר י.ר. כשמאי הוועדה, בנוסף לתפקידו כשמאי מרכז תחום היטל השבחה; מה משקלו של "ערך השוויון" בין ספקים, לאור העובדה כי בחירתו של השמאי מר י.ר. יהווה הדבר פגיעה בעקרון השוויון, כפי העולה מחוות הדעת, ועוד. ולאורם, קבלת החלטות. דיון שלא נערך ולכאורה בניגוד להנחיות החוק.

5.3.3. לאור האמור לעיל, הביקורת סבורה שלא היה צריך להסתפק בחוות דעת יועמ"ש הוועדה בלבד, אלא במקרה זה, נדרש היה לקיים דיון בוועדת המכרזים, ובעקבותיו החלטה בנושא.

5.3.4. לאור החלטות שנקבעו בוועדת מכרזים בעניין השמאי מר י.ר. בפרוטוקול מכרז 2023: "לא כדאי לבחור בשמאי מרכז תחום היטל השבחה מכיוון שזה לא ראוי שיעשה את שני התפקידים".

**הביקורת סבורה כי ליועמ"ש אין סמכות לשנות החלטות שנקבעו בוועדת מכרזים.**

5.3.5. מעבר להחלטה בפרוטוקול מכרז 2023 כאמור לעיל, הביקורת סבורה כי קיים חשש לניגוד עניינים, היות והשמאי מר י.ר. הועסק בו בעת בשני תפקידים במקביל בעבודתו בוועדה.

5.3.6. בהתאם לפרוטוקול מכרז 2023, תמוהה העובדה כי וועדת מכרזים דנה בבעייתיות שקיימת להעסיק את השמאי מר י.ר. בשני תפקידים, ולמרות זאת, בחרה להעסיק את השמאי י.ר. בשני תפקידים.

5.3.7. העסקת השמאי י.ר. בשני תפקידים במקביל בוועדה, עלולה להעמיד את הוועדה בפני סיכונים משפטיים.

### **5.4. חוות דעת יועמ"ש הוועדה**

5.4.1. יוער בשים לב, כי לאור הממצאים מחד גיסא, הביקורת בחרה שלא לחוות דעתה לעניין חוות דעת יועמ"ש הוועדה, מאידך גיסא, הביקורת איננה יכולה להתעלם "מלהציף" פרטים העולים מחוות דעת יועמ"ש הוועדה.

#### 5.5. סקירה כרונולוגית בבחירת השמאי י.ר. כשמאי הוועדה

- לאור הממצאים הביקורת מצאה לנכון לסקור באופן כרונולוגי את השתלשלות בחירתו של השמאי י.ר. כשמאי הוועדה בנוסף לתפקידו כשמאי מרכז תחום היטל השבחה:
- 5.5.1. בחירת השמאי ח.ב. כשמאי הוועדה – פרוטוקול מכרז 2023.
- 5.5.2. בפרוטוקול מכרז 2023 - בהתייחס לפרקים הקשורים לשמאי מר י.ר., שם נכתב בין השאר:
- "לא ברור ע(א)ם עומד בתנאי הסף מכיוון שהשמאים האחרים עובדים איתו כפרי לנסרים".
  - "לא כדאי לבחור בשמאי מר י.ר., מכיוון שזה לא ראוי שיעשה את שני התפקידים (אחראי תחום היטל השבחה)".
- 5.5.3. בקשתו של השמאי י.ר. לקבל את פרוטוקול וועדת המכרזים, מכרז 2023.
- 5.5.4. בהמשך פניית השמאי י.ר. לוועדה, בטענה כי המועמד שזכה (השמאי ח.ב.) לא עמד בכל תנאי הסף שנקבעו במכרז 2023.
- 5.5.5. בעקבות פנייתו של השמאי י.ר. - החלטת הוועדה בפרוטוקול שמאי וועדה 03.05.2023, כי השמאי מר ח.ב. לא עומד בתנאי הסף.
- 5.5.6. חוות דעת יועמ"ש הוועדה, שם, המלצה למנות את השמאי י.ר., לשמאי הוועדה בנוסף לתפקידו בוועדה כשמאי מרכז תחום היטל השבחה.
- 5.5.7. העסקת השמאי מר י.ר., בשני תפקידי שמאות בוועדה, ללא דיון וועדת מכרזים בהמלצת חוות דעת יועמ"ש הוועדה.

#### 5.6. חלופ הזמן לבחירת שמאי לוועדה

- 5.6.1. למרות המלצת היועמ"ש בחוות הדעת שיש לצאת למכרז במייד, למרות שחלפו כ- 10 חודשים, לא נבחר שמאי חדש בהליך תחרותי. וכאמור, השמאי מר י.ר., המשמש כשמאי מרכז תחום היטל השבחה, הלה המשיך בתפקידו הנוסף כשמאי הוועדה, לאורך זמן.

- 6.1. על רקע מכלול הממצאים ומסקנות הביקורת כפי שהועלו בטיוטת דוח ביקורת ביניים בוועדה, נשלחה המלצה ליו"ר הוועדה באמצעות דוא"ל בתאריך 24.07.2023 (להלן: "המלצה"), בהמלצה, כי כבר בשלב זה, הוועדה תפסיק את העסקתו של השמאי י.ר. בתפקידו, כנותן שירותי שמאות לוועדה.
- 6.2. בהתאם לפרוטוקול הישיבה והמפורט להלן, בתאריך 26.07.2023, שם נכתב, כי יו"ר הוועדה הודיעה לשמאי י.ר. כי אינו רשאי לבצע שומות עבור הוועדה, מעבר ליום 27.07.2023.
- 6.3. יודגש, לאחר הקביעה בחוות הדעת המשפטית, כי "ככל שמר י.ר., יערוך שומות בנוסף לתפקידו כמרכז תחום היטל השבחה יהווה הדבר פגיעה בעקרון השוויון", בהתאם להנחיות החוק, על הוועדה היה עליה לכנס את וועדת המכרזים, כדי לדון בהמלצת חוות הדעת המשפטית, וזאת בטרם מינוי השמאי מר י.ר., כשמאי הוועדה.
- 6.4. על הוועדה לצאת במכרז חדש לבחירתו של שמאי לתפקיד שמאי נותן שירותי שמאות לוועדה. (יצוין כי בימים אלו נערך מכרז חדש בנושא שמאי נותן שירותי שמאות בוועדה, ולאחריו מונה שמאי חדש לוועדה).
- 6.5. על הוועדה לחדד את נהלי העבודה של ועדת המכרזים, בין היתר:
- 6.5.1. בהתאם לסעיף 18(א) לתוספת הרביעית לצו המועצות המקומיות, תשי"א – 1950:  
"יושב ראש הוועדה ימסור, ללא דיחוי, העתק של כל מסמכי המכרז שהוצאו מתיבת המכרזים, לידי המומחה שקבעה הוועדה דרך כלל לאותו סוג של חוזים שאליו משתייך החוזה המוצע במכרז לשם קבלת חוות דעתו (להלן - המומחה)".
- על הוועדה לנהוג בהתאם להנחיות כפי שנקבעו בסעיף 18(א) לתוספת הרביעית, כאמור לעיל.
- 6.5.2. אין לשנות החלטה של ועדת מכרזים ללא דיון בוועדה.
- 6.5.3. וועדת מכרזים לא תאשר זכייה של מועמד שאינו עומד בתנאי סף.
- 6.6. מומלץ שיו"ר הוועדה וחברי הוועדה יפיקו לקחים בעקבות הממצאים שהועלו בדוח הביקורת, ובעקבות הלקחים, לקבל החלטות אופרטיביות.

## 7.1 תקנות העיריות (מכרזים), תשמ"ח-1987

התקשרות עם שמאי הוועדה עליה להתבצע בהתאם לתקנה 8)3, לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח – 1987 (להלן: "תקנות"). סעיף 3 לתקנות דן בנושא פטורים, בסעיף נקבע, כי:

"העיריה רשאית להתקשר בחוזה ללא מכרז אם החוזה הוא מסוגי חוזים אלה:"

בסעיף 8)3 נקבע כי:

"(8) חוזה לביצוע עבודה מקצועית הדורשת ידע ומומחיות מיוחדים, או יחסי אמון מיוחדים, כגון: עבודות תכנון, פיקוח, מדידה, שמאות, ייעוץ ועבודות כיוצא באלה;"

יחד עם זאת, בית המשפט העליון הדגיש כי תקנות אלה הן החריג, יש לפרשן בצמצום<sup>1</sup> והתקשרות בדרך של מכרז פומבי עדיפה על דרך אחרת, כפי המפורט בחוזרי מנכ"ל של משרד הפנים והמצ"ב להלן.

## 7.2 חוזר מנכ"ל 08/2016

7.2.1 לעניין אסדרה בנושא "נוהל התקשרויות לביצוע עבודה מקצועית הדורשת ידע ומומחיות מיוחדים או יחסי אמון מיוחדים בפטור ממכרז", הביקורת מפנה לחוזר מנכ"ל 08/2016 (להלן: "חוזר מנכ"ל"),

### מצורף כנספח ח'

7.2.2 הנחיות חוזר מנכ"ל, נועדו לקבוע הוראות והנחיות להתקשרויות של רשות מקומית להזמנת ביצוע של עבודה מקצועית הדורשת ידע ומומחיות מיוחדים או יחסי אמון מיוחדים בפטור ממכרז לפי תקנה 8)3 לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח – 1987 (להלן: "תקנות העיריות (מכרזים)"), סעיף 8)3 לתוספת הרביעית לצו המועצות המקומיות (א), התשי"א - 1950 או סעיף 8)3 לתוספת השנייה לצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות), התשי"ח - 1958.

7.2.3 הביקורת מצאה לנכון לחדד מספר סעיפים כפי שנקבעו בחוזר מנכ"ל והמפורטים להלן:

• "תקנה 8)3 לתקנות העיריות (מכרזים) קובעת כי רשות מקומית רשאית להתקשר ללא מכרז

בחוזה "לביצוע עבודה מקצועית הדורשת ידע ומומחיות מיוחדים, או יחסי אמון מיוחדים, כגון: עבודות תכנון, פיקוח, מדידה, שמאות, ייעוץ ועבודות כיוצא באלה".

<sup>2</sup> בפסיקה נקבע, כי אין מדובר בפטור כללי מהתקשרות ללא מכרז עם בעלי מקצועות אלה<sup>3</sup> וניתן לפעול על פי תקנה זו רק במקרה מתאים, שבו נדרשים "ידע ומומחיות מיוחדים או יחסי אמון מיוחדים", וגם זאת, כאמור, על פי כלל הפרשנות הנותן עדיפות למכרז הפומבי<sup>4</sup> וכאשר לא ניתן להשיג את אותם ידע ומומחיות מיוחדים או יחסי אמון מיוחדים בדרך של מכרז פומבי [ההדגשה אינה במקור].

<sup>1</sup> בג"ץ 5672/90 אריאל הנדסת חשמל רמזורים נ' עיריית חיפה, פ"ד (3) 267; ע"מ 8412/07 חברת מלון ומלון סוויטות אפ.אס.אר בירושלים בע"מ נ' הורן, ניתן ב-04.03.2009.

<sup>2</sup> הוראה דומה קיימת בסעיף 8)3 לתוספת הרביעית לצו המועצות המקומיות (א), התשי"א - 1950 ובסעיף 8)3 לתוספת השנייה לצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות), התשי"ח - 1958.

<sup>3</sup> עת"מ (חי) 141/00 בן עזרא נ' המועצה המקומית עתלית, ניתן ב-24.08.2000.

<sup>4</sup> ע"מ 6145/12 עיריית נצרת עילית נ' הרטמן, ניתן ב-13.01.2013.

- "עקרונות המשפט המנהלי ועקרונות דיני המכרזים הציבוריים חלים גם כאשר רשות מקומית מתקשרת בפטור ממכרז<sup>5</sup>, עקרונות אלה מחייבים קיום של הליך מנהלי סדור, שבמסגרתו ייבחנו, ככל הניתן, בין השאר, מספר הצעות לאותן התקשרויות, זאת על מנת להבטיח חלוקת משאבי ציבור באופן ראוי, תוך מתן סיכוי שווה, שמירה על שקיפות ועל טוהר המידות והבטחת יעילות כלכלית לרשות המקומית".
- "לא תתקשר רשות מקומית בחוזה ללא מכרז לפי תקנה 3(8) אלא לפי נוהל זה".
- "החלטות הוועדה יתקבלו ברוב קולות של חברי הוועדה, יהיו מנומקות ויירשמו בפרוטוקול שייחתם בידי חברי הוועדה הנוכחים בישיבה" [ההדגשה אינה במקור].
- "התקשרות של רשות מקומית בחוזה לביצוע עבודה מקצועית הדורשת ידע ומומחיות מיוחדים או יחסי אמון מיוחדים תיערך בהתאם לעקרון של מתן עדיפות למכרז הפומבי, ובאופן שקוף ככל הניתן בנסיבות העניין, הוגן ושוויוני, שיבטיח את מרב היתרונות לרשות המקומית".
- "התקשרות של רשות מקומית לפי תקנה 3(8) תיעשה על פי החלטה של ועדת ההתקשרויות".
- "היועץ המשפטי של הרשות המקומית יבחן ויחווה דעה, קודם לדיון או בפתח דיון הוועדה, האם תקנה 3(8) חלה על ההתקשרות המבוקשת, וזאת בהתאם לעקרונות שנקבעו בפסיקת בית המשפט בעניין זה, ובפרט האם העבודה המקצועית המבוקשת היא כזו הדורשת ידע ומומחיות מיוחדים או יחסי אמון מיוחדים ואינה עבודה מקצועית שגרתית".
- "לאחר שניתנה חוות דעת של היועץ המשפטי, תבחן ועדת ההתקשרויות האם למרות שתקנה 3(8) חלה על ההתקשרות המבוקשת, אין להעדיף ביצוע של ההתקשרות בדרך של מכרז פומבי, והאם מוצדק וסביר בנסיבות העניין לבצע את ההתקשרות המבוקשת ללא מכרז לפי תקנה 3(8). על ועדת ההתקשרויות לנמק את החלטתה".

<sup>5</sup> ע"מ 9660/03 עיריית רחובות נ' שבדרון, פ"ד נט (6) 241.

### 8.1.1 וועדת מכרזים ו/או התקשרויות עם ספקים ונותני שירותים

א. בחוזר מנכ"ל 08/2016 נקבע:

- מנכ"ל הרשות המקומית ימנה ועדת התקשרויות מבין עובדי הרשות המקומית ואלה יהיו חבריה:
  - מנכ"ל הרשות המקומית או מי שהוא מינה לנציגו, שיכהן כיושב ראש הוועדה;
  - גזבר הרשות המקומית או מי שהוא מינה לנציגו;
  - היועץ המשפטי של הרשות המקומית שמונה כיועץ המשפטי של הרשות לפי סעיף 3(א) לחוק הרשויות המקומיות (יעוץ משפטי), התשל"ו-1975, או מי שהוא מינה לעניין נוהל זה מקרב עובדי הלשכה המשפטית של הרשות המקומית. במועצה מקומית או מועצה איזורית שאין לה יועץ משפטי שהוא עובד הרשות המקומית, ימלא תפקיד זה היועץ המשפטי של הרשות שמונה לפי סעיף 3(א) לחוק הרשויות המקומיות (יעוץ משפטי), התשל"ו-1975, אף אם אינו עובד הרשות המקומית.
- החלטות הוועדה יתקבלו ברוב קולות של חברי הוועדה, יהיו מנומקות ויירשמו בפרוטוקול שיחתם בידי חברי הוועדה הנוכחים בישיבה.

ב. בחוזר מנכ"ל 08/2016 נקבע:

" עקרונות המשפט המנהלי ועקרונות דיני המכרזים הציבוריים חלים גם כאשר רשות מקומית מתקשרת בפטור ממכרז. עקרונות אלה מחייבים קיום של הליך מנהלי סדור, שבמסגרתו ייבחנו, ככל הניתן, בין השאר, מספר הצעות לאותן התקשרויות, זאת על מנת להבטיח חלוקת משאבי ציבור באופן ראוי, תוך מתן סיכוי שווה, שמירה על שקיפות ועל טוהר המידות והבטחת יעילות כלכלית לרשות המקומית".

ג. עוד נקבע בחוזר מנכ"ל 08/2016:

- התקשרות של רשות מקומית בחוזה לביצוע עבודה מקצועית הדורשת ידע ומומחיות מיוחדים או יחסי אמון מיוחדים תיערך בהתאם לעקרון של מתן עדיפות למכרז הפומבי, ובאופן שקוף ככל הניתן בנסיבות העניין, הוגן ושוויוני, שיבטיח את מרב היתרונות לרשות המקומית.
- התקשרות של רשות מקומית לפי תקנה 3(8) תיעשה על פי החלטה של ועדת ההתקשרויות.
- היועץ המשפטי של הרשות המקומית יבחן ויחווה דעה, קודם לדיון או בפתח דיון הוועדה, האם תקנה 3(8) חלה על ההתקשרות המבוקשת, וזאת בהתאם לעקרונות שנקבעו בפסיקת בית המשפט בעניין זה, ובפרט האם העבודה המקצועית המבוקשת היא כזו הדורשת ידע ומומחיות מיוחדים או יחסי אמון מיוחדים ואינה עבודה מקצועית שגרתית.
- לאחר שניתנה חוות דעת של היועץ המשפטי כאמור בסעיף 6.3, תבחן ועדת ההתקשרויות האם למרות שתקנה 3(8) חלה על ההתקשרות המבוקשת, אין להעדיף ביצוע של ההתקשרות בדרך של מכרז פומבי, והאם מוצדק וסביר בנסיבות העניין לבצע את ההתקשרות המבוקשת ללא מכרז לפי תקנה 3(8). על ועדת ההתקשרויות לנמק את החלטתה.
- הוועדה תקבע מראש, לגבי כל התקשרות, תנאי סף מקדימים למציעים הרלוונטיים להתקשרות הנדונה, בשים לב להיקפה של ההתקשרות ומאפייניה.
- הוועדה תקבע מראש לגבי כל התקשרות אמות מידה שלפיהן תיקבע ההצעה הזוכה, ותקבע, ככל הניתן, מהו המשקל שיינתן לכל אמת מידה.
- הוועדה תקבע מראש את סדרי הדיון בהצעות. אם החליטה הוועדה לראיין בעל-פה את המציעים, ייערכו ראיונות בעל-פה עם כל המציעים שעמדו בתנאי הסף.

### 9.1. טיוטת דוח ביקורת ביניים

9.1.1. לאור בקשת מליאת הוועדה, הביקורת מצאה לנכון כבר בשלב ראשוני ובאופן מידי לערוך טיוטת דוח ביקורת ביניים בנושא "הסמכת שמאי כשמאי הוועדה בנוסף להיותו מרכז תחום היטל השבחה" (להלן: "טיוטת דוח ביקורת ביניים").

### 9.2. פניה לקבלת התייחסות לממצאי טיוטת דוח ביקורת ביניים

9.2.1. ביום 24.07.2023, הביקורת העבירה דוא"ל ליו"ר הוועדה, בו בקשה לתיאום מועד פגישה בנושא טיוטת דוח ביקורת ביניים (להלן: "דוא"ל").

9.2.2. בדוא"ל, שם, לאור הממצאים והמסקנות שהועלו בטיוטת דוח ביקורת ביניים, הביקורת המליצה שכבר בשלב זה ובאופן מידי תופסק לאלתר העסקתו של השמאי מר י.ר., בתפקיד שמאי נותן שירותי שמאות, עוד בטרם יציאה למכרז חדש למתן שירותי שמאות לוועדה.

### 9.3. פגישת עבודה

9.3.1. בתאריך 27.07.2023, התקיימה פגישת עבודה בנוכחות: המבקר, יו"ר הוועדה ויועמ"ש הוועדה בנושא טיוטת דוח ביקורת ביניים (להלן: "פגישת עבודה" ו/או "הפגישה").

9.3.2. במעמד הפגישה נמסרה לידי הנוכחים, טיוטת דוח ביקורת ביניים, וכן נאמר באופן מפורש כי העתק מטיוטת דוח ביקורת ביניים, נמסר לחבר הוועדה, המשמש בתפקידו כראש המועצה מבשרת ציון, בהקשר זה כפי שפורט לעיל.

9.3.3. בתום הפגישה נערך פרוטוקול (להלן: "פרוטוקול הישיבה"), שם: "צוין על ידי יו"ר הוועדה, כי בהמשך למייל שנשלח ע"י המבקר ביום 24.07.2023, הממליץ לסיים את עבודת הכנת השומות בוועדה, ע"י שמאי נשוא הדו"ח, שבשלב ביניים, הודיעה ביום 26.07.2023 לשמאי, על כך שאינו רשאי לבצע שומות עבור הוועדה, מעבר ליום 27.07.2023".

#### מצורף כנספח ט'

9.3.4. הביקורת מציינת כי חלה טעות סופר בדף פתיח בטיוטת דוח ביקורת ביניים (להלן: "דף פתיח"), בדף פתיח צוינו שמות מכותבים "שכביכול קיבלו העתקים מטיוטת דוח ביקורת ביניים". יודגש, כי הללו מעולם לא קיבלו העתקים מטיוטת דוח ביקורת ביניים, ואף יתרה מזאת, הגורמים הבלעדיים אשר קיבלו העתק מטיוטת דוח ביקורת ביניים הם אותם גורמים המפורטים בסעיף 9.3.2 לעיל.

9.3.5. בתאריך 28.09.2023 התקבלה תגובת יו"ר הוועדה.

#### מצורף כנספח י'

9.3.6. בתאריך 28/09/2023 התקבלה תגובת יועמ"ש הוועדה.

#### מצורף כנספח יא'

### 9.4. הערת הביקורת

9.4.1. למותר לציין, כי במקום בו הביקורת קיבלה את התייחסות המבוקרים, הדבר קיבל ביטוי בגוף הדוח.

הביקורת דוחה על הסף כל טענה כי תכלית הביקורת כל מטרתה לרמוז על נקיטת צעדים כנגד מי מבעלי התפקידים בוועדה, וכי סימנה מראש את תוצאותיה מתוך מטרה לכאורה להשחיר את פני המבוקרים ו/או גורמים הרלוונטיים לדוח הביקורת, ומבהירה כי טענות אלו משוללות כל יסוד ופסולות מעיקרן, ונועדו לכאורה להסית את תשומת הלב ממצאי הביקורת אשר בחלקם הינם מהותיים ומצביעים על קיומו של הליך לקוי בנושא שבנדון.

יוער כי תגובת יועמ"ש הוועדה לטיוטת דוח הביקורת, בה הוא לכאורה "מתנגח" באופן אישי במבקר הוועדה עלולה להעיד לכאורה על חוסר הבנה בחשיבות הביקורת ותכליתה.

כאן המקום לציין, כי תכליתה של הביקורת הינה לספק הערכה בלתי תלויה על התנהלות הגופים המבוקרים ואינה מתמקדת רק בחשיפת ליקויים. אפקטיביות הביקורת מושגת בביצוע התיקונים ובדרכים למניעת הישנותם ויש לראות בה כלי ליעול המערכות ואיכות השירות.

הביקורת מחדדת ומבהירה למען הסר כל ספק, כי בשום אופן, אין לתת משמעות אישית להערותיה, וכי אין לתת פרשנות לממצאים שפורטו בדוח הביקורת המצביעים כי מעשה כלשהו בוצע בצורה לקויה, שיש בהם כדי לטעון כנגד מקצועיותו ו/או יושרו של מי מבעלי התפקידים בוועדה.

עוד הביקורת מבקשת להבהיר, כי בניגוד לעולה מתגובת יו"ר הוועדה וכן יועמ"ש הוועדה, הביקורת בחנה בכובד ראש את כלל התגובות שהומצאו לה במענה לטיוטת דוח ביקורת ביניים, ואף התייחסה בפירוט רב לטענות הרבות ככל שהיו ענייניות ונוגעות לממצאי הביקורת.

לראייה, הביקורת ערכה שינויים ונתנה ביטוי נרחב לתגובות שהתקבלו, הן בגוף הדוח והן במסגרת כתיבת פרק מיוחד הנותן מענה מפורט למכלול ההערות וההתייחסויות, שהוצגו בתגובות כאמור, דבר אשר עיכב משמעותית את עבודת הביקורת ועריכת דוח הביקורת.

- 11.1. בהתייחס לאמור בסעיף 6 בתגובת יו"ר הוועדה, הביקורת מצרה על כך, כי יו"ר הוועדה בחרה להשתמש במשפט "לאור האיום הברור שהופנה כלפי הוועדה", לביקורת לא ברור לאיזה איום מתכוונת יו"ר הוועדה, לעניין זה בסעיף 170ג(א) לפקודת העיריות נקבע:
- " בדוח יסכם המבקר את פעולותיו, יפרט את הליקויים שמצא וימליץ על תיקון הליקויים ומניעת הישנותם בעתיד".
- 11.2. בעקבות אמירתה של יו"ר הוועדה, הביקורת מצאה לנכון לחדד כי בתכתובת הדוא"ל מיום 24.07.2023, נאמר כי לאור הממצאים והמסקנות שהועלו בטיוטת דוח הביניים, הביקורת ממליצה (אינה מאיימת), על הפסקת העסקתו של שמאי השומות עוד בטרם יציאה למכרז חדש למתן שירותי שמאות לוועדה. מטרת הביקורת, היא להתריע על ליקויים ולהציג המלצות לתיקון אותם ליקויים.
- 11.3. בהקשר לסעיף 13 בתגובת יו"ר הוועדה, הביקורת דוחה על הסף כל טענה כי תכלית הביקורת מטרתה לרמוז על נקיטת צעדים כנגד יועמ"ש הוועדה ו/או סימנה מראש את תוצאותיה, מתוך מטרה לכאורה לפגוע בכבודו ובמעמדו של יועמ"ש הוועדה, ומבהירה כי טענות אלו משוללות כל יסוד ופסולות מעיקרן, ונועדו לכאורה להסית את תשומת הלב מממצאי הביקורת אשר בחלקם הינם מהותיים ומצביעים על קיומו של הליך לקוי שהתנהל בנושא הביקורת.
- 11.4. לעניין מסירת טיוטת דוח הביקורת לראש הרשות, יוער, כי במהלך הביקורת, נתגלו פערי מידע בין דרישת הביקורת לבין מה שהתקבל ונמסר לידי הביקורת, לפיכך הביקורת מצאה לנכון לפנות לחבר הוועדה, ראש הרשות, בקבלת מידע ואף נעזרה במסמכים רלוונטיים לנושא הביקורת, ובדיעבד הללו היו חלק מהותי בעבודת הביקורת.
- 11.5. לעניין פגישת עבודה, בתאריך 27.07.2023, התקיימה פגישת עבודה עת נמסרה לידי יו"ר הוועדה טיוטת דוח ביקורת ביניים. יוער, כי בתהליך עריכת ביקורת, בפועל, ההזדמנות להגיב לממצאים ולמסקנות, היא לאחר קבלת טיוטת דוח ביקורת ועיון בו.
- לעניין זה, סעיף 170 לפקודת העיריות [נוסח חדש], וכן סעיף 20א לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, מפרטים את התהליכים בעת הגשת דוח ביקורת.
- 11.6. הביקורת מחדדת, כי בהתאם לפרוטוקול הישיבה, נמצא כי החלטת יו"ר הוועדה על הפסקת עבודת שמאי השומות התקבלה בתאריך 26.07.2023, בעוד כבר בתאריך 24.07.2023, הביקורת העבירה המלצה ליו"ר הוועדה, כי תופסק לאלתר העסקתו של השמאי, כשמאי נותן שירותי שמאות בוועדה.
- 11.7. לעניין סעיף 10 בתגובת יו"ר הוועדה, נכון לעת כתיבת שורות אלו, לידי הביקורת טרם הועברה כרטסת של השמאי מר י.ר., כפי המופיעה בספרי הנהלת חשבונות הוועדה, כך שאין בידי הביקורת נתונים כספיים.
- 11.8. בנוגע להערת יו"ר הוועדה: "שדו"ח הביקורת היה מתייתר", הביקורת שבה ומציינת כי מליאת הוועדה היא אשר החליטה לבקש מהביקורת, כי תיערך ביקורת בנושא שבנדון, כך שדוח הביקורת לא היה מתייתר ובדיעבד לכאורה "לא בכדי".
- 11.9. ולסיום יודגש, כי טיוטת דוח ביקורת ביניים, שנמסרה לידי יו"ר הוועדה, כשמה כן היא, והיא טיוטה. ולראיה לכך, במקרים בהם ראתה הביקורת נושא בו היה צורך להתעדכן, הביקורת עדכנה את הנושא, בגוף דוח הביקורת הסופי.

12.1 הביקורת התייחסה לעיקרי הדברים אשר נכתבו במסמך "תגובה והתייחסות היועץ המשפטי לוועדה" (להלן: "תגובת היועמ"ש").

12.2 פרק א. התייחסות הביקורת לתגובת היועמ"ש בפרק ה' בעמ' 1 (להלן: "פרק א'", עמוד 1, לתגובת היועמ"ש):

• למותר לציין כי מעיון בטענות היועמ"ש כפי שהוצגו במבוא להתייחסות בפרק א', בחר היועמ"ש להעלות נקודות אשר אינן רלוונטיות לטיוט דוח הביקורת, כגון ציטוטים מוטעים וערוכים מתוך פרוטוקול מליאת וועדה שלמעשה מבחינה כרונולוגית, התקיימה לאחר שיועמ"ש הוועדה קיבל את טיוטת דוח ביקורת ביניים. ובנוסף, בתגובתו מתייחס יועמ"ש הוועדה להיותו של המבקר עורך דין, כאשר הדבר אינו קשור לתפקידו כמבקר הוועדה. ומעל לכל מסקנתו השגויה שאינה קשורה לנטען על ידו לפיה "מבקר הוועדה מושפע, מוטה ומצוי לכאורה בניגוד עניינים המונע ממנו את היכולת לערוך ביקורת אמיתית ומקצועית", טענות אלו משוללות כל יסוד ופסולות מעיקרן, ונועדו לכאורה להסית את תשומת הלב מממצאי הביקורת אשר בחלקם הינם מהותיים ומצביעים על קיומו של הליך לקוי בנושא שבנדון. יועמ"ש הוועדה בחר בישיבת המליאה להטיח בחלל האוויר:

"עו"ד [...], יועמ"ש: זה תקין שועדת ביקורת,

"[...] ח. ועדה: לא קיבלנו שום דבר

"עו"ד [...], יועמ"ש: עוד לא, אבל קיבלתם את זה לפני,

"[...] ח. ועדה: לא קיבלנו שום דוח, אני לא מכיר שום דוח, אני ישר.

"[...] יועמ"ש: שהיא טיוטה מגיעה לפרום הזה. איך זה עולה בכלל לדיון פה?

כאמור, יועמ"ש הוועדה מטיח טענות בלתי מבוססות, אשר כל קשר בינן ובין האמת כהווייתה, מקרי בהחלט, וזאת מבלי שבדק את העובדות לאשורם, מי הם כל הגורמים שאכן קיבלו העתק מטיוטת דוח ביקורת ביניים, ולמעשה בדבריו אלו יועמ"ש הוועדה, חוטא לאמת.

• יודגש, כי הביקורת חוזרת ומבהירה כי כל הטענות בפרק זה, הינם משוללות כל יסוד ופסולות מעיקרן, ונועדו לכאורה להסית את תשומת הלב מממצאי הביקורת אשר בחלקם הינם מהותיים ומצביעים על קיומו של הליך לקוי בנושא שבנדון.

12.3 פרק ב. התייחסות הביקורת לתגובת היועמ"ש בפרק ה':

"טיוטת הדו"ח שגויה מיסודה לכאורה וזאת מהנימוקים שיפורטו בתמצית להלן ושיובאו בהרחבה בהמשך המסמך (להלן: "פרק ב'" עמ' 2 - 3, לתגובת היועמ"ש):

להלן התייחסות כללית בנוגע לתהליך עבודת המבקר וסמכותו:

1. כללי - תהליך עריכת הביקורת - לקראת תום עריכת דוח הביקורת, מופקת טיוטת דו"ח ביקורת.
2. טיוטת דוח הביקורת, מופצת לגורמים מבוקרים ורלוונטיים למושא הביקורת לשם קבלת התייחסותם.
3. במידה שמתקבלות הערות מהמבוקרים, לטיוט דוח הביקורת, הביקורת בוחנת את אותן הערות, והיכן שנדרש היא מעדכנת בהתאם, בגוף הדוח.
4. יוער, כי בעת עריכת טיוטת דוח ביקורת ביניים, נתגלו פערי מידע בין דרישת הביקורת לבין מה שהתקבל ונמסר לביקורת. לאור כך, הביקורת פנתה לראש הרשות החבר מן המניין בוועדה, ונעזרה בקבלת מידע, הקושר לנושא הביקורת. מידע שהוביל לקבלת מסמכים רלוונטיים לנושא הביקורת, אשר היוו חלק ממצאי הביקורת.
5. בניגוד לטענת היועמ"ש, טיוטת הדו"ח הועברה לעיונם של יו"ר הוועדה, יועמ"ש הוועדה וכן ראש הרשות שהינו כאמור חבר מן המניין בוועדה, כמפורט בדוח לעיל, במטרה לקבל את תגובתם, ולאחריה להפיק דוח סופי.

6. ליועמ"ש אין סמכות לקבוע את עיתוי עריכת הדוח ואופן עריכתו בעבור הוועדה, **זו היא פרוגטיבה של המבקר**, קל וחומר שנושא הביקורת הועלה כבקשת מליאת הוועדה.
7. הביקורת דוחה על הסף כל טענה כי תכלית הביקורת ומטרתה לרמוז על נקיטת צעדים כנגד יועמ"ש הוועדה ו/או סימנה מראש את תוצאותיה, מתוך מטרה לכאורה להשחיר את פני המבוקרים ו/או את היועמ"ש, ומבהירה כי טענות אלו משוללות כל יסוד ופסולות מעיקרן, ונועדו לכאורה להסית את תשומת הלב ממצאי הביקורת אשר בחלקם הינם מהותיים ומצביעים על קיומו של הליך לקוי בנושא שבנדון.
8. בנוגע לטענה כי המקור הנורמטיבי עליו נשענת הביקורת שגוי, עצם העובדה שהוועדה אימצה את תהליך עריכת מכרזים, מראה, כי הוועדה וכן יועמ"ש הוועדה אימצו את המקור הנורמטיבי לעריכת מכרזים.
9. בדוח הביקורת נערכו שינויים, בממצאים ובמסקנות, ככל שהביקורת קיבלה את ההתייחסויות הענייניות של המבוקרים, ניתן ביטוי נרחב לתגובות שהתקבלו הן בגוף הדוח והן במסגרת פרק מיוחד הנותן מענה מפורט למכלול הטענות שהוצגו בתגובות כאמור.
10. יוער כי ועדה מרחבית הינה ועדה מקומית לכל דבר ועניין, וחלות עליה כל הוראות החוק הנוגעות לוועדה מקומית, בהתאמה. (ראה גם עמדת היועמ"ש בסעיף 8 לתגובתו, עמ' 4).
11. בהתייחס לאמירתו של היועמ"ש (שורה ראשונה בעמוד 3 לתגובתו):
- "ככל שטיוטת הדו"ח לא תיגנז, יפעל הח"מ למיצוי זכויותיו לפי כל דין, על כל המשתמע מכך"**. [ההדגשה אינה במקור].
- הביקורת דוחה על הסף את איומיו של יועמ"ש הוועדה ומציינת, כי מדובר בהתנהלות בריונית תוך ניסיון להלך אימים על אחד משומרי הסף של הוועדה, ובפרט כאשר התנהלות זו מבוצעת על ידי יועמ"ש הוועדה, אשר כנראה אינו מבין את תפקידו וסמכויותיו של המבקר.
12. על אף אמירתו של יועמ"ש הוועדה (סעיף 11 לעיל), הביקורת תשמור על עצמאותה.
- 12.4 פרק ג. התייחסות הביקורת לתגובת היועמ"ש בפרק הדין בכותרת:**  
"פתח דבר" (להלן: "פרק ג", ראה עמ' 3, לתגובת היועמ"ש").
1. תגובות היועמ"ש בפרק זה ובכללותם, חוזרות על עצמם, לפיכך, הביקורת נתנה את התייחסותה בסעיף 12.2 לעיל.
- 12.5 פרק ד. התייחסות הביקורת לתגובת היועמ"ש בפרק הדין בכותרת:**  
"הביקורת בוועדות המרחביות לתכנון ובניה – ההיבט החוקי"  
מבקר הוועדה בראי הוראות חוק התכנון והבניה (להלן: "פרק ד", עמ' 3 - 5, לתגובת היועמ"ש").
1. מבקר הוועדה פועל בהתאם להוראות לסעיף 170א (ג), לפקודת העיריות [נוסח חדש], ובהתאם לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965.
2. ליועמ"ש הוועדה אין סמכות להתערב בהחלטת המבקר בנושא בחירת נושא הביקורת.
- 12.6 פרק ה. התייחסות הביקורת לתגובת היועמ"ש בפרק הדין בכותרת:**  
זכות הטיעון והעיון של המבוקר (להלן: "פרק ה", עמ' 5 - 8, לתגובת היועמ"ש").
1. תגובות היועמ"ש בפרק זה ובכללותם שוב חוזרות על עצמם, והתייחסות הביקורת ניתנה בדוח הביקורת ובסעיפים שלעיל.
2. בניגוד לטענת היועמ"ש, טיוטת הדו"ח הועברה לעיון יועמ"ש הוועדה, ליו"ר הוועדה ולראש הרשות שהינו חבר מן המניין בוועדה (וכמפורט בסעיף 4 לפרק ב' לעיל), במטרה לקבל את תגובתם בטרם עריכת דוח סופי.
3. לאור האמור לעיל, ניתנה ליועמ"ש הוועדה זכות העיון והטיעון, וזאת בניגוד מוחלט לטענותיו.

4. בעניין זה יצוין, כי עצם העלאת הטענות של היועמ"ש כנגד שיטת הדוח בשלב כל כך מוקדם, מעידה שטיוטת דוח הביקורת עמדה לנגד עיני היועמ"ש, בניגוד לטענתו שלא ניתנה לו זכות הטיעון והעיון. כמו כן, בניגוד לטענת היועמ"ש, טיוטת דוח הביקורת הועברה אך ורק לעיונם של גורמים הרלוונטיים לביקורת.

5. הביקורת שבה ומדגישה, כי ערכה שינויים ונתנה ביטוי נרחב לתגובות שהתקבלו, הן בגוף הדוח והן במסגרת כתיבת פרק מיוחד הנותן מענה מפורט למכלול הטענות שהוצגו בתגובות כאמור.

**12.7 פרק ו.** התייחסות הביקורת לתגובת היועמ"ש בפרק הדין בכותרת:

מעמדו של היועץ המשפטי לוועדה (להלן: "פרק ו", עמ' 8 - 9, לתגובת היועמ"ש)

1. לאור האמור בפרק ו' לתגובת היועמ"ש, הביקורת ערכה שינויים בהתאם ועדכנה את הנושא בגוף הדוח.

**12.8 פרק ז.** התייחסות הביקורת לתגובת היועמ"ש בפרק הדין בכותרת:

יועמ"ש הוועדה (להלן: "פרק ז", עמ' 9, לתגובת היועמ"ש)

1. תגובת היועמ"ש אינה מוסיפה ו/או גורעת מדוח הביקורת.

**12.9 פרק ח.** התייחסות הביקורת לתגובת היועמ"ש בפרק הדין בכותרת:

מבקר הוועדה (להלן: "פרק ח", עמ' 9 - 10, לתגובת היועמ"ש)

1. תגובות היועמ"ש בפרק זה בכללותם, חוזרות על עצמם, לפיכך הביקורת נתנה את התייחסותה בפרקים שלעיל.

2. טיוטת דוח הביקורת הועברה לעיון יו"ר הוועדה, יועמ"ש הוועדה, וכן לראש הרשות שהינו במסגרת

תפקידו חבר וועדה בגוף מבוקר, במטרה לקבל את תגובתם, בטרם עריכת דוח סופי.

**12.10 פרק ט.** התייחסות הביקורת לתגובת היועמ"ש בפרק הדין בכותרת:

פרסום טיוטת דו"ח ביניים ראשוני שלא כדין ועוד בטרם הועברה לעיון הח"מ, תוך פגיעה קשה בזכויות הטיעון

והעיון הקבועות בדין (להלן: "פרק ט", עמ' 10 - 12, לתגובת היועמ"ש)

1. המבקר בחר להגיש באופן ידני את טיוטת הדוח ליועמ"ש הוועדה, וזאת מהחשש כי הגשת טיוטת הדוח באמצעות דוא"ל עלולה לזלוג לגורמים שאינם רלוונטיים. בעניין זה יודגש כי בניגוד למשתמע מתגובתו של יועמ"ש הוועדה, המבקר סוברני להחליט באיזה אופן הוא מעביר את טיוטת הדוח להתייחסות המבוקרים. כאשר במקרה דנן בחר המבקר למסור את טיוטת הדוח באופן ידני כאמור.

2. בניגוד לטענת יועמ"ש הוועדה, ניתן פרק זמן של כחודשיים ימים לתגובה, זמן תגובה שהוא מעל ומעבר לסביר. מעבר לנדרש יובהר, כי פרק הזמן לתגובת המבוקרים נקבע על ידי המבקר בלבד וזאת בהתחשבות במורכבות הנושא המבוקר. כן יצוין שפרק הזמן שנקבע מראש לפיו יש להגיש את התגובה לטיוטת הדוח בפרק זמן של קצת יותר מחודש ימים, הינו מעבר לסביר, בהתחשב בעובדה שמדובר בטיוטת דוח שהתייחסות אליה אינה מורכבת. על אף האמור ובהתאם לבקשת המבוקרים, הוארך פרק הזמן בחודש ימים נוסף.

3. לאור האמור בסעיף 50 לפרק ט', עמ' 11, לתגובת יועמ"ש הוועדה, הביקורת עדכנה את הנושא בגוף הדוח.

4. בשיחה שהתקיימה בפגישת העבודה בנוכחות יו"ר הוועדה, נאמר לנוכחים ובאופן מפורש, כי טיוטת דוח ביקורת ביניים נמסרה לתגובה גם לידי ראש המועצה המקומית מבשרת ציון.

5. יוער, כי אכן סיפא עמוד מס' 2 לטיוטת דוח הביניים, מציין את שמותיהם של גורמים נוספים שלכאורה קיבלו את העתקי טיוטת דוח ביקורת ביניים, אלו נרשמו כטעות סופר, והללו מעולם לא קיבלו העתק מטיוטת דוח ביקורת ביניים.

6. בניגוד לטענת יועמ"ש הוועדה, כל המסמכים שהובאו לידיעת הביקורת, צורפו לטיוטת דוח הביקורת.

7. ושוב נראה כי דבריו אלו של יועמ"ש הוועדה החוזרים על עצמם שוב ושוב, נועדו להסית את תשומת הלב מממצאי הביקורת אשר בחלקם הינם מהותיים ומצביעים על קיומו של הליך לקוי בנושא שבדון.

**12.11 פרק י.** התייחסות הביקורת לתגובת היועמ"ש בפרק הדן בכותרת:

עיתוי עריכת הביקורת (להלן: "פרק י", עמ' 12 - 13, לתגובת היועמ"ש")

1. הביקורת דוחה מכל וכל את הטענות המופרכות שהועלו על ידי יועמ"ש הוועדה, הן לעניין עיתוי הביקורת והן לעניין מושא הביקורת. בניגוד לטענותיו של יועמ"ש הוועדה אשר עם כל הכבוד, נראה שאינו יודע להפריד בין דמיון למציאות. הביקורת התייחסה אך ורק לנושא מינוי של השמאי, מאחר שחלק עקרי בהליך המינוי התבסס על חוות דעת היועמ"ש, הביקורת הציפה סוגיות הנוגעות לחוות דעת היועמ"ש בלבד. בניגוד גמור לנטען על ידי יועמ"ש הוועדה, הביקורת נערכה בהתאם לבקשת והחלטת מליאת הוועדה ואינה קשורה ל"טענות" ו/או "אווירה" כאלו ואחרות לכאורה.
2. עוד בהקשר לאמור בפרק י', הביקורת מפנה, וכפי שנקבע בסעיף 170א (ד) לפקודת העיריות (נוסח חדש):  
"ד) המבקר יקבע על פי שיקול דעתו את הדרכים לביצוע ביקורתו".

לפיכך הביקורת בחרה על פי שיקול דעתה לאמץ את בקשת החלטת המליאה, כי תיערך ביקורת בנושא שבנדון.

**12.12 פרק יא.** התייחסות הביקורת לתגובת היועמ"ש בפרק הדן בכותרת:

חשש להכנת והטיית דו"ח ביקורת ממניעים זרים ופסולים (להלן: "פרק יא", עמודים 13 - 17, לתגובת היועמ"ש)

1. כל האמור בפרק זה, אינו רלוונטי לביקורת, ונראה שדבריו אלו, נועדו שוב, להסית את תשומת הלב ממצאי הביקורת אשר בחלקם הינם מהותיים ומצביעים על קיומו של הליך לקוי בנושא שבנדון.
2. יודגש ואף יצוין, כי הבקשה לעריכת דוח ביקורת בנושא שבנדון, התקבלה בישיבת מליאה, לפיכך אמירתו, המכוונת, "חשש להכנת והטיית דוח ביקורת ממניעים זרים ופסולים", אינה רלוונטית, פסולה, חמורה ביותר ועשויה אף לעלות כדי דיבה.

**12.13 פרק יב.** התייחסות הביקורת לתגובת היועמ"ש בפרק הדן בכותרת:

התייחסות לממצאי הביקורת בדוח הביניים (להלן: "פרק יב", עמ' 17 - 19, לתגובת היועמ"ש)

1. בניגוד לנטען, בתאריך 27.07.2023, התקיימה פגישה בנוכחות יו"ר הוועדה וכן יועמ"ש הוועדה.
2. הביקורת מציינת כי בניגוד לנטען על ידי יועמ"ש הוועדה, חוות דעתו לא עמדה בלב הביקורת, וכן כי בהתאם להחלטת הביקורת ובהתחשב בחלקים הרלוונטיים מתגובתו של היועמ"ש, רוב ההתייחסות לחוות דעת היועמ"ש, הוסרה מדוח הביקורת.

**12.14 פרק יג.** התייחסות הביקורת לתגובת היועמ"ש בפרק הדן בכותרת:

התייחסות הח"מ לטיוט דו"ח הביניים גופו (להלן: "פרק יג", עמ' 19 - 25, לתגובת היועמ"ש)

1. הביקורת בחנה בכובד ראש כפי הנטען, ובהתאם עדכנה את הנושאים הרלוונטיים בגוף הדוח, היכן שמצאה לנכון.

**12.15 פרק יד.** התייחסות הביקורת לתגובת היועמ"ש בפרק הדן בכותרת:

המלצות המבקר והמסקנות המפורטות בטיוט הדו"ח (להלן: "פרק יד", עמ' 25 - 26, לתגובת היועמ"ש")

1. הביקורת בחנה בכובד ראש כפי הנטען, ובהתאם עדכנה את הנושאים הרלוונטיים בגוף הדוח, היכן שמצאה לנכון.

2. יחד עם זאת במקרים בהם הביקורת מוצאת ליקוי שלדעתה תיקונו אינו סובל דיחוי, חובתה להעלות את הנושא לגורמים האחראיים, ואף טרם הפצת טיוטת הדוח, וכך נעשה. בעניין זה יצוין, כי כותרת טיוטת הדוח, הוגדרה כטיוט דוח ביניים, וזאת מהטעם שלדעת הביקורת היה על הוועדה לתקן את הליקוי מיידית וללא דיחוי.

3. בכל הכבוד ליועמ"ש הוועדה, אין זה מתפקידו ו/או מסמכותו להכתיב למבקר את צורת העבודה ותוכן דוחות הביקורת, הן בשלב הטיוטה והן בשלב הסופי. במובחן מחוות דעת משפטית המחייבת את הוועדה, המלצות הביקורת אינן מחייבות את הוועדה, והוועדה סוברנית להחליט האם היא מקבלת או לא מקבלת את המלצות הביקורת. כמו כן, המבקר בלבד, מחליט בהתאם לשיקול דעתו, האם לצרף את ההמלצות המתבקשות לאור הממצאים המפורטים בטיטת הדוח, וזאת על אף שהממצאים (מכאן שגם ההמלצות), טרם אושרו סופית ונבדקו על ידי המבוקרים. כמובן, שלאחר קבלת התגובות ועריכת הדוח הסופי נבחנות ההמלצות בהתאם לממצאים המתוקנים, ובמידת הצורך ההמלצות משתנות.

**12.16 פרק טו.** התייחסות הביקורת לתגובת היועמ"ש בפרק הדין בכותרת:

סיכום ומסקנות (להלן: "פרק טו", עמ' 26 - 28, לתגובת היועמ"ש")

1. יובהר כי הביקורת בוצעה כדין ועל פי חוק.
2. טיוטת דוח הביקורת נמסרה להתייחסות היועמ"ש וניתן לו פרק זמן של למעלה מחודשיים ימים כדי לבחון ולהתייחס לטיטת דוח ביקורת ביניים.
3. ככלל הביקורת שוללת את טענות יועמ"ש הוועדה בהקשר לאופן עריכת הביקורת.
4. הביקורת בחנה בכובד ראש כפי הנטען, ובהתאם עדכנה את הנושאים הרלוונטיים בגוף הדוח, היכן שמצאה לנכון, וקיבלה ביטוי בדוח הביקורת הסופי.
5. יודגש בשנית, כי המבקר התבקש לערוך דוח ביקורת בנושא הביקורת, בהחלטת מליאה של הוועדה.

#### **12.17 לסיכום**

1. לעניין מענה לפרק זה ולכלל הפרקים בתגובת היועמ"ש, הביקורת מצרה על הערותיו הבוטות כנגד הביקורת, ומדגישה כי הביקורת נערכה בצורה מקצועית וללא דעות קדומות כנגד מי מהמבוקרים, וזאת בניגוד לנטען בהרחבה שלא בצדק על ידי יועמ"ש הוועדה.
2. דבריו אלו נועדו לכאורה להסית את תשומת הלב ממצאי הביקורת אשר בחלקם הינם מהותיים ומצביעים על קיומו של הליך לקוי בנושא שבנדון.

1c

סעיף 3	דיון כללי: 2023005
פרוטוקול לשיבת מליאת הוועדה המקומית "הראל" מספר 2023005 תאריך: 19/06/2023	

סטטוס: פעיל

מהות הבקשה

חידוש התקשרות עם שמאית הוועדה, הגב' [REDACTED]

חוות דעת

תקופת החוזה עם הגב' [REDACTED] הסתיימה בהתאם לאמור בהסכם, הוועדה יכולה להאריך בשנה נוספת ולאחר מכן בעוד שנה - סה"כ 3 שנים


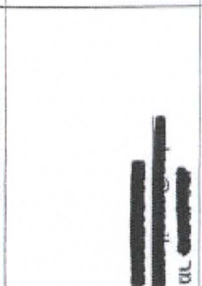
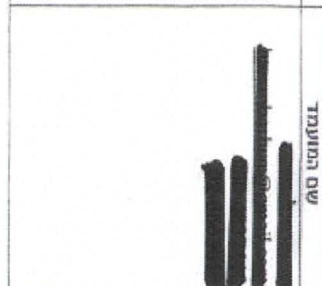
המלצות

לדיון בוועדה

החלטות 19/06/2023

לאשר הארכת התקשרות עם שמאית הוועדה הגב' [REDACTED] בהתאם להסכם מבקר הוועדה יבחן את הנושא של הסמכת [REDACTED] כשמאי וועדה בנוסף להיותו מרכז תחום היטל השבחה. פה אחד

מכרז שמאי ועדה ב-24.4.2023

		<p>בעבר ש"ר'ה במשרד השמאים וחז"ה'ה המציג וכן אוח שמ"ה. ביצוע שומות למשכנתאות בנכסים ובתחומי השוכה נוספים.</p>	20%	<p>a. בכללה ומנהל עסקים אוניברסיטת אר"ל</p>		11:10
	<p>2</p>	<p>בריקת חבת היטל השבחה ובקרה על שומות היטל השבחה ועדה לתכנון ובניה שומ"ה. ביצוע שומות היטל השבחה ועדה לתכנון ובניה נגב המשרד. יועץ חיאז'י לר"ה" מתח ירושלים.</p>	20%	<p>השכלה</p> <p>תואר ראשון במשפטים תואר ראשון באקדמית אום. תואר ראשון בכללה ומנהל עסקים אוניברסיטת אר"ל.</p>		שעה 11:20
<p>התרשמות בראיון</p>	<p>חוסרים בתאי סף נכ"ח מס במקור ואישור ספרים. מעודת שמאי מקרקעין מוסמך. ערבות בנקאית ע"ס 5000ש"ח. הזמנה להציע הצעה למתן שירותי שמאות לוועדה (6 דפים ראשונים)</p>	<p>ניסיון תעסוקתי ראש צוות שמאים ביחידת הכללית של האפסטרופוס הכללי. ביצוע שומות עבור הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב דרך משרדו של השמאי [REDACTED] ייצוג תביעות לירידות ערך אסוף 197 לחוק התכנון. מפיע במאגר רשימת השמאים של השמאי הממשלתי הראשי. מפיע במאגר רשימת שמאים יעצים של עיריית תל אביב.</p>	20%	<p>השכלה</p> <p>תואר ראשון במשפטים תואר ראשון באקדמית אום. תואר ראשון בכללה ומנהל עסקים אוניברסיטת אר"ל.</p>		שעה 11:20



הוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
"הראל"

בס"ד

פרוטוקול ועדת מכרזים וועדה מקומית הראל – מכרז שמאי וועדה 24.04.2023

נוכחים: חברי ועדת מכרזים – עו"ד [REDACTED] יו"ר הוועדה המקומית, מר [REDACTED] מהנדס  
הוועדה המקומית, הנבי [REDACTED] נזברית הוועדה המקומית, מר [REDACTED] נציג ציבור.  
עו"ד [REDACTED] יועץ משפטי לוועדה המקומית – משקיף.

[REDACTED]  
[REDACTED]  
משנת 2005. שמאי של מטעם רשות מקרקעי ישראל במחוז חיפה  
משנת 2016. סגן מנהל מחלקת השבחה בעיריית חדרה.

[REDACTED] – לא חוגשה תעודה.

[REDACTED] – הגיש תעודה.

צוות משרד – רק שניהם.

[REDACTED]  
שמאי וועדות מקומיות.

אומר שחוץ מגדרה וגור אין כמעט עבודה מהוועדות האחרות, אז הוא מאוד פנוי.  
עובד גם במועצה המקומית מבשרת ציון.

[REDACTED]  
שמאי מיולי 2015.

צוות המשרד – שמאי [REDACTED] שעובד איתו בפריילנס.

[REDACTED]  
אומר שכל השומות של הראל עוברות דרכו מכיוון שהוא עובד יחד עם [REDACTED]  
שמאי 11 שנים. מתחילת הדרך מתעסק בהיטלי השבחה.  
עובד תקופה ארוכה עם [REDACTED] (רשות מקרקעי ישראל, הראל).  
המשרד בתלפיות (האומן).

כרגע אין לו צוות של 3 שמאים, אבל חושב שהוא בהחלט ראוי ובכוונתו ליצור שותפויות על מנת  
לעמוד בתנאי הסף. הוא חלק מהצוות של [REDACTED]

[REDACTED]  
אומר שזה נכון שהוא לא עומד בתנאי של 3 שמאים במשרד, אבל בכוונתו לעמוד בתנאי הזה ככל  
ויוכה במשרד.

כתובת הוועדה: שדרות החוצבים 2 ת.ד. 3424 מבשרת ציון מיקוד 90805

טלפון: 02-5333125/6 מקס: 02-5333124

קבלת קהל: בימים א' בין השעות - 09:00-13:00

יום ג' בין השעות - 13:00-16:00

כתובת האתר: www.v-harel.org.il



הוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
"הראל"

בס"ד

שמאי משנת 2015.

כרגע עובדת עצמאית + מתמחה. ציינה שכרגע היקף העבודה לא מצריך עובדים נוספים במשרד.  
שמאית משנת 2005. עבדה עם האוטוטרופוס הכללי. לא הייתה אף פעם שמאית של וועדה  
מקומית.

משנת 2009 בתחום השמאות. בשנת 2012 רישיון שמאות. משנת 2014 משרד עצמאי.  
עיריית ת"א, ירושלים, הפקעות.  
המשרד יושב בתלפיות. עובד עם השמאי הממשלתי. עמידר, שמאי מבקר.  
שמאי וועדה במועצה המקומית שוהם.  
שמאי בוועדה המקומית נגב מערבי.  
עושה פעילות התנדבותית בלשכת השמאים.  
צוות המשרד מונה 3 אנשים אבל לא כולם שמאים.

עורך דין ושמאי  
נוטפל בהמון שימות של היטלי השבחה.  
על שמו "רשומות" הלכות לדוגמא פטור עד 140 מ"ר.  
ייצג את עיריית תל אביב.  
יש לו 3 שמאים בצוות המשרד.

משמש בוועדת הראל מזה שנה כ"אחראי תחום היטל השבחה".  
מבין שכלל והוא יבחר אז הוא לא ישמש כ"אחראי תחום היטל השבחה".  
צוות המשרד מונה עוד שני שמאים שעובדים כפרילנסרים.

דיון של וועדת המכרזים:

- לא עברו את תנאי הסף מבחינת צוות המשרד.
- עומד בתנאי הסף.
- לא עומד בתנאי הסף מבחינת צוות המשרד.
- לא עומד בתנאי הסף מבחינת צוות המשרד.
- לא עומד בתנאי הסף מבחינת צוות המשרד.
- לא עומדת בתנאי הסף מבחינת צוות המשרד.

כתובת הוועדה: שדרות החוצבים 2 ת.ד. 3424 מברשת ציון מיקוד 90805  
טלפון: 02-5333125/6 פקס: 02-5333124  
קבלת קהל: בימים א' בין השעות - 09:00-13:00  
יום ג' בין השעות - 13:00-16:00  
כתובת האתר: www.v-harel.org.il



9

פרוטוקול ועדת מכרזים וועדה מקומית הראל – מכרז שמאי וועדה 03.05.2023

נוכחים: חברי ועדת מכרזים – (בזום), יו"ר הוועדה המקומית, מר [REDACTED] מהנדס  
הוועדה המקומית, הגבי [REDACTED] (שיתת ועידה), גוברית הוועדה המקומית, מר [REDACTED] (בזום), נציג  
ציבור.

עו"ד [REDACTED] יועץ משפטי לוועדה המקומית – משקיף.

רקע:

בתאריך 24.04.2023 התכנסה ועדת המכרזים, קיימה ראיונות ובדקה תנאי סף.  
לאחר דיון החליטה ועדת המכרזים לפסול מועמדים שלא עמדו בתנאי הסף ולבחור במר [REDACTED] כשמאי  
הוועדה.

הוועדה המקומית פנתה לכל המשתתפים בהודעות בהתאם להחלטת ועדת המכרזים מיום 24.04.2023.  
בהמשך להודעות ששלחה הוועדה, פנה אחד המשתתפים וביקש לקבל את פרוטוקול ועדת המכרזים.  
בהמשך פנה לוועדה בטענה כי המועמד שזכה לא עמד בכל תנאי הסף שנקבעו במכרז.  
בהמשך להודעה נקבע דיון זה לצורך בדיקה חוזרת של תנאי הסף של המועמד שזכה.

בדיקת תנאי הסף וכל המסמכים שנדרשו במסגרת המכרז:

בבדיקה חוזרת עולה שחסרים מסי מסמכים שנדרשו בתנאי המכרז:  
ערבות בנקאית, תעודת שמאי מקרקעין, אישורים נדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, ניכוי מס  
במקור, מסמך ההזמנה להציע הצעות חתום על ידי המציע.

החלטה:

לאור הממצאים ומאחר והזוכה אינו עומד בכל התנאים שנדרשו במכרז, הוועדה מחליטה לבטל את זכיותו  
של מר [REDACTED] ולבטל את המכרז כולו ולפרסם מכרז חדש. המכרז החדש יוגש במעטפות סגורות לוועדה  
וייתכן שיהיו שינויים נוספים בתנאים כאלו ואחרים שנקבעו במכרז המקורי.  
טרם פרסום המכרז החדש יקבלו כל חברי ועדת המכרזים את גישה טייטת המכרז.  
ההחלטה תשלח לחברים בדוא"ל לצורך התימה על הפרוטוקול.

[REDACTED]

----- Forwarded message -----

מאת: [REDACTED]  
Date: 11:52, 15 בספט' 2022  
Subject: חוות דעת [REDACTED]  
To: [REDACTED]@v-harel.org.il



שלום, [REDACTED]

נתבקשתי לתת חוות דעת בקשר לשאלה האם ראשית הוועדה המקומית לפנות למר [REDACTED] (שנבחר במכרז לתפקיד "מרכז תחום היטל השבחה") לביצוע עבודות נוספות (עריכת שומות) וזאת בשל הנסיבות המיוחדות שלפיהן אחד השמאים שנבחרו על ידי הוועדה במכרז לשמאים, מר [REDACTED] מונה כשמאי מכריע ולכן לא יוכל להמשיך לתת שירותי שמאות לוועדה המקומית הראל.

להלן חוות דעתי:

הוועדה המקומית הראל פרסמה במקביל שני מכרזים – מכרז ל"מרכז תחום היטל השבחה" ומכרז ל"מתן שירותי שמאות לוועדה". המכרז למרכז תחום היטל השבחה לא כלל עריכת שומות.

המכרז למתן שירותי שמאות עוסק במהותו בעריכת שומות ובייצוג הוועדה המקומית בערכאות הרלבנטיות בהמשך לשומות שניתנו.

מר [REDACTED] התמודד במכרז למרכז תחום היטל השבחה בלבד. למכרז שבו התמודד מר [REDACTED] התמודדו שני מתמודדים נוספים ולמכרז למתן שירותי שמאות לוועדה (עריכת שומות) התמודדו מספר שמאים, ביניהם שני אלו שנבחרו, [REDACTED]. ההסכם שנחתם עם מר [REDACTED] נושא כותרת "חוזה מרכז תחום היטל השבחה". ההסכם עם שני השמאים האחרים נושא כותרת "חוזה שמאי וועדה".

בהסכם שנחתם עם מר [REDACTED] פורטה רשימה ארוכה של "שירותים" שיוספקו על ידי השמאי. עריכת שומות לא נכללה ברשימת השירותים.

בסעיף 3.14 להסכם צוין "ביצוע מטלות נוספות שידרשו על פי דרישת יו"ר ו/או מהנדס הוועדה המקומית". לכאורה סעיף זה מאפשר ליו"ר או למהנדס לבקש "מטלות" נוספות מהשמאי.

עם זאת, אני סבור כי סעיף זה בא לתת מענה ל"מטלות" נוספות שיכולות לעלות במסגרת ההסכם שנחתם עם השמאי – כמרכז תחום היטל השבחה. לא הייתה כוונה שסעיף זה יאפשר ליו"ר או למהנדס לתת לשמאי עבודות נוספות, כגון עריכת שומות, שבגינן תידרש הוועדה לשלם לשמאי שכר טרחה נוסף שלא נקבע בהסכם.

בנוסף, ברור מהמכרזים שפורסמו, שהייתה כוונה להפריד בין שני התפקידים – מרכז תחום היטל השבחה ושמאי שעורך שומות. בנוסף, ככל שמר [REDACTED] עורך שומות בנוסף לתפקידו כמרכז תחום היטל השבחה יהווה הדבר פגיעה בעקרון השוויון. יתר המועמדים שהגישו את מועמדותם למכרזים הגישו את מועמדותם לכל מכרז בהתאם לתנאים שפורסמו בו.

ככל שהם היו יודעים שקיימת אפשרות שהם יוכלו להיות גם בתפקיד מרכז תחום היטל השבחה וגם לערוך שומות, ייתכן שהיו שוקלים להגיש את מועמדותם למכרז זה או לחילופין לשני המכרזים.

אני ער לעובדה כי הפסקת ההתקשרות עם השמאי [REDACTED] (בשל מינוי כשמאי מכריע) תגרום לעומס בוועדה המקומית, שגם כך קיים בוועדה.

על מנת להתמודד עם מצב זה אני סבור שניתן, כמצב זמני בלבד, לאפשר למר [REDACTED] לערוך שומות (בנוסף לתפקידו כמרכז תחום היטל השבחה) וזאת עד שתבחר הוועדה שמאי חדש במקומו של מר [REDACTED]. לצורך בחירת שמאי חדש- קבוע, במקומו של [REDACTED] על הוועדה המקומית לפרסם מכרז חדש.

מאת: [REDACTED]  
נשלח: יום שני 20 נובמבר 2023 12:39  
אל: מני בלילוס  
עותק: [REDACTED]  
נושא: פרוטוקול וועדת מכרזים: RE:

1

שלום רב,

אין פרוטוקול

יום טוב

בברכה,

מזכירת הוועדה

הוועדה המרחבית לתכנון ולבניה הראל

מייל: [REDACTED]  
כתובתנו באינטרנט: [www.v-harel.co.il](http://www.v-harel.co.il)  
טלפון: 02-5333125/6  
פקס: 02-5333124

From: מני בלילוס <menyb@m-zion.org.il>  
Sent: Tuesday, November 7, 2023 2:07 PM  
To: [REDACTED]  
Cc: [REDACTED]  
Subject: פרוטוקול וועדת מכרזים: RE:

שלום,

הנדון: טיוטת דוח הביקורת בוועדה המרחבית לתכנון ובניה הראל בנושא הסמכת שמאי כשמאי שומות הוועדה  
בנוסף להיותו מרכז תחום היטל השבחה לשנת 2023

אבקש לקבל העתק פרוטוקול וועדת מכרזים שדנה בהסמכת מר [REDACTED] כשמאי שומות,  
וזאת, לאחר קבלת חוות דעת יועמ"ש מיום 15.09.2022.

אבקש לקבל את התונים הנ"ל עד לתאריך 21.11.2023.

בברכה,

מנחם (מני) בלילוס, עו"ד  
מבקר המועצה  
וממונה על תלונות הציבור

טל: 02-5348565  
פקס: 02-5349711  
נייד: 054-8805455



**מני בליוס**

מאת: > [redacted] - היועץ  
נשלח: 15:15 2023 אפריל 25 יום שלישי  
אל: [redacted]  
עותק: [redacted]  
נושא: Re: 24/3/2023 הראל ובניה לתכנון ועדה מקרקעין שמאי

שלום [redacted]

בהמשך לפנייה של [redacted] נא שלחי הודעה לזכרה שבשלב זה זכיותו במכרז מוקפאת וזאת מאחר ונדרשת בדיקה חוזרת של עמידה בתנאי הסף שנקבעו במכרז לצורך בדיקת תנאי הסף על ידי ועדת המכרזים, אבקש לקבוע ישיבה של ועדת המכרזים לשבוע הבא, ככל שניתן ליום ד' בשעות הבוקר.

[redacted] - לאחר מיצוי הבדיקה כאמור לעיל, תשיב הוועדה לפנייתך

חג עצמאות שמח לכולם.  
[redacted]

בתאריך יום ג', 25 באפר' 2023, 13:48, מאת [redacted]:

בהמשך למייל הקודם  
מתקן טעות סופר. יום המכרז הינו 24/4/2023 ולא 24/3/2023 כפי שצוין

בברכה  
[redacted]

5

נייד: [redacted]

בתאריך יום ג', 25 באפר' 2023 ב-13:43 מאת: [redacted]  
שלום וברכה!

מה שלומך?

לבקשת [redacted] אני פונה אליך לבקשת ערר על מכרז שמאי מקרקעין ועדה לתכנון ובניה הראל מיום 24/3/2023.

בהמשך לפורטופול הוועדה שהוצא לידי ע"י הוועדה. בבדיקה שערכתי יחד עם [redacted] באישורו של [redacted] למר [redacted] היו חוסרים שע"פ סעיף 5.2 למכרז לא איפשרו לו להתמודד במכרז. הכוללים: אישור ניכוי מס במקור ואישור ספרים, תעודת שמאי מוסמך, (לא רישיון), ערבות בנקאית עם 5,000 שח, וכן הזמנה להציע הצעה למתן שירותי שמאות וועדה (6 דפים ראשונים). בבדיקה מעמיקה שערכתי באישורו של [redacted] עם [redacted] עולה כי אכן המסמכים לא נשלחו ולמעשה עד היום לא התקבלו בוועדה. ע"פ חוסרים אלו שהם יסודיים להגשה למכרז. מועמדותו הייתה צריכה להיפסל על הסף. לא ברור לי איך איפשרו את זכיותו.

בשולי הדברים אומר שבמכרז שנעשה לפני כשנתיים בוועדה שאני מניר בוטלה מועמדותו של שמאי רק בשל העובדה שתאריך הגשת הערבות היה מאוחר בכמה ימים מהנכון. פה מדובר בשמאי שלא הגיש בכלל ערבות בנקאית עד היום.

בברכה  
[redacted]

נייד: [redacted]

**חוזר המנהל הכללי 8/2016  
לא בחשון התשע"ז, 22 בנובמבר 2016**

**1) נוהל התקשרויות לביצוע עבודה מקצועית הדורשת ידע ומומחיות מיוחדים או יחסי אמון מיוחדים בפטור ממכרז**

**כללי 1.**

דרך המלך להתקשרות של רשות מקומית היא במכרז סומבי. בתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח-1987 ובהוראות המקבילות להן לגבי מועצות מקומיות ואזוריות, כפי שיובא להלן, נקבעו סוגי המקרים שבהם ניתן להתקשר ללא מכרז. בית המשפט העליון הדגיש כי תקנות אלה הן החריג, יש לפרש בצמצום והתקשרות בדרך של מכרז פומבי עדיפה על דרך אחרת.

תקנה 8(3) לתקנות העיריות (מכרזים) קובעת כי רשות מקומית רשאית להתקשר ללא מכרז בחוזה "לביצוע עבודה מקצועית הדורשת ידע ומומחיות מיוחדים, או יחסי אמון מיוחדים, כגון: עבודות תכנון, פיקוח, מדידה, שמאות, ייעוץ ועבודות כיוצא באלה". בפסיקה נקבע, כי אין מדובר בפטור כללי מהתקשרות ללא מכרז עם בעלי מקצועות אלה וניתן לפעול על פי תקנה זו רק במקרה מתאים, שבו נדרשים "ידע ומומחיות מיוחדים או יחסי אמון מיוחדים".<sup>1</sup> וגם זאת, כאמור, על פי כלל הפרשנות הנותן עדיפות למכרז הפומבי<sup>2</sup> וכאשר לא ניתן להשיג את אותם ידע ומומחיות מיוחדים או יחסי אמון מיוחדים בדרך של מכרז פומבי. יודגש, כי אין להעסיק יועצים חיצוניים בתפקידים שמעצם טיבם או בהתאם לחוק עליהם להיות מאוישים על ידי עובדי הרשות המקומית או במקביל לעובד הרשות הממלא תפקיד דומה.<sup>3</sup> כמו כן, אין להעסיק יועצים במאפיני העסקה הדומים הותנית או טכנית למאפייני העסקה של עובד רשות מקומית. ניתן להתקשר עם יועץ חיצוני לפי תקנה 8(3) רק בתנאים שבהם יש הצדקה להיעזר בשירותים חיצוניים מסוג זה, בהתאם לכל דין ולנוהל זה.

עקרונות המשפט המנהלי ועקרונות דיני המכרזים הציבוריים חלים גם כאשר רשות מקומית מתקשרת בפטור ממכרז.<sup>4</sup> עקרונות אלה מחייבים קיום של הליך מנהלי סדור, שבמסגרתו ייבחנו, ככל הניתן, בין השאר, מספר הצעות לאותה התקשרות, זאת על מנת להבטיח חלוקת משאבי ציבור באופן ראוי, תוך מתן סיוע שווה, שמירה על שקיפות ועל טוהר המידות והבטחת יעילות כלכלית לרשות המקומית.

נוהל זה נקבע בהתאם לעקרונות שנקבעו בפסיקה בתי המשפט, ובפרט ע"מ 6145/12 עיריית נצרת עילית נ' הרטמן, שם נקבע, בין השאר, לעניין התקשרות בפטור ממכרז לפי תקנה 8(3): "גם בהליך מעין זה יש להבטיח הזדמנות שווה ושמירה על טוהר מידות, כמו גם עקרונות יסוד אחרים של דיני המכרזים. גם להשקפתנו ראוי כי בעניין זה יפורסמו על ידי משרד הפנים הנחיות מתאימות בחוזר מנכ"ל".

<sup>1</sup> בנין 5672/90 אראל מרפס חשול המזרחים נ' עיריית חיפה, פ"ד (31) 267, ע"מ 8412/07 חברת מילן וסלון פורטות אס.אס.אר בירושלים בע"מ נ' תורן, ניתן ב-3.3.2009.  
<sup>2</sup> הוראה דומה קימת בסעיף 8(3) לתוספת הרביעית לצו המועצות המקומיות (א), התשי"א-1950 ובסעיף 8(3) לתוספת לצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות), התשי"ח-1958.  
<sup>3</sup> עת"מ (חי') 1417/00 בן צורא נ' המועצה המקומית עתלית, ניתן ב-24.8.2009.  
<sup>4</sup> ע"מ 6145/12 עיריית נצרת עילית נ' הרטמן, ניתן ב-13.1.2013.  
<sup>5</sup> חוזר מנכ"ל משרד הפנים 10/2004.  
<sup>6</sup> ע"מ 9660/03 עיריית החברה נ' שברוק, פ"ד (61) 241.

4

**חוזר המנהל הכללי 8/2016  
לא בחשון התשע"ז, 22 בנובמבר 2016**

**2. מטרת הנהל**

נוהל זה נועד לקבוע הוראות והנחיות להתקשרויות של רשות מקומית להזמנת ביצוע של עבודה מקצועית הדורשת ידע ומומחיות מיוחדים או יחסי אמון מיוחדים בפטור ממכרז לפי תקנה 8(3) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח-1987, סעיף 8(3) לתוספת הרביעית לצו המועצות המקומיות (א), התשי"א-1950 או סעיף 8(3) לתוספת השנייה לצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות), התשי"ח-1958.

**3. הגדרות**

בנוהל זה –  
3.1 הוועדה – ועדת התקשרויות שמונתה לפי סעיף 5.  
3.2 מנכ"ל הרשות המקומית – לרבות מזכיר, ברשות מקומית שאין בה מנכ"ל.  
3.3 תקנה 8(3) – תקנה 8(3) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח-1987, סעיף 8(3) לתוספת הרביעית לצו המועצות המקומיות (א), התשי"א-1950 או סעיף 8(3) לתוספת השנייה לצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות), התשי"ח-1958.

**4. תחולה**

לא תתקשר רשות מקומית בחוזה ללא מכרז לפי תקנה 8(3) אלא לפי נוהל זה.

**5. ועדת התקשרויות**

- 5.1 מנכ"ל הרשות המקומית ימנה ועדת התקשרויות מבין עובדי הרשות המקומית ואלה יהיו חבריה:
  - 5.1.1 מנכ"ל הרשות המקומית או מי שהוא מינה לנציגו, שיכהן כיושב ראש הוועדה;
  - 5.1.2 גזבר הרשות המקומית או מי שהוא מינה לנציגו;
  - 5.1.3 היועץ המשפטי של הרשות המקומית שמונה כיועץ המשפטי של הרשות לפי סעיף 3(א) לחוק הרשויות המקומיות (יעוץ משפטי), התשל"ו-1975, או מי שהוא מינה לעניין נוהל זה מקרב עובדי הלשכה המשפטית של הרשות המקומית. במועצה מקומית או מועצה אזורית שאין לה יועץ משפטי שהוא עובד הרשות המקומית, ימלא תפקיד זה היועץ המשפטי של הרשות שמונה לפי סעיף 3(א) לחוק הרשויות המקומיות (יעוץ משפטי), התשל"ו-1975, אף אם אינו עובד הרשות המקומית.
- 5.2 החלטות הוועדה יתקבלו ברוב קולות של חברי הוועדה, יהיו מנומקות ויירשמו בפרוטוקול שייחתם בידי חברי הוועדה הנוכחים בשיבה.
- 5.3 לא ישתתף אדם בדיוני הוועדה, אם השתתפותו עלולה להביאו למצב של ניגוד עניינים, לרבות אם היה לו, לקרובו או לתאגיד שהוא בעל עניין בו, עניין אישי בנושא הנדון בוועדה. במקרים אלה ישתתף בדיוני הוועדה ממלא מקום, כמפורט להלן:
  - 5.3.1 ממלא מקומו של יועץ משפטי יהיה עובד הלשכה המשפטית ברשות המקומית ובהעדר עובד כאמור – יועץ משפטי של רשות מקומית אחרת, שימונה ע"י מנכ"ל הרשות המקומית.
  - 5.3.2 ממלא מקומו של גזבר יהיה עובד הגזברות ברשות המקומית, שימונה לעניין זה ע"י מנכ"ל הרשות המקומית. בהעדר עובד כאמור – ימלא תפקיד זה גזבר של רשות מקומית אחרת, שימונה ע"י מנכ"ל הרשות המקומית.
  - 5.3.3 ממלא מקומו של מנכ"ל הרשות המקומית יהיה עובד בכיר של הרשות המקומית שימונה ע"י ראש הרשות המקומית.
- 5.4 הוועדה רשאית למנות ועדת משנה לעניין התקשרות או לעניין סוגי התקשרויות, מקרב חברי הוועדה או מקרב עובדי הרשות המקומית שאינם חברי הוועדה. שתביא לפני המלצה באחד או יותר מהנושאים האמורים בנהל זה.

5

**חוזר המנהל הכללי 8/2016**  
**כ"א בחשוון התשע"ז, 22 בנובמבר 2016**

- 6. החלטה בדבר ביצוע התקשרות לפי תקנה (8)3**
- 6.1. התקשרות של רשות מקומית בחוזה לביצוע עבודה מקצועית הדורשת ידע ומומחיות מיוחדים או יחסי אמון מיוחדים תיערך בהתאם לעקרון של מתן עדיפות למכרז הפומבי, ובאופן שקוף ככל הניתן בנסיבות העניין, הוגן ושוויוני, שיבטיח את מרב היתרונות לרשות המקומית.
- 6.2. התקשרות של רשות מקומית לפי תקנה (8)3 תיעשה על פי החלטה של ועדת ההתקשרויות.
- 6.3. היועץ המשפטי של הרשות המקומית יבחן ויחווה דעה, קודם לדיון או בפתח דיון הוועדה, האם תקנה (8)3 חלה על ההתקשרות המבוקשת, וזאת בהתאם לעקרונות שנקבעו בפסיקת בית המשפט בעניין זה, ובפרט האם העבודה המקצועית המבוקשת היא כזו הדורשת ידע ומומחיות מיוחדים או יחסי אמון מיוחדים ואינה עבודה מקצועית שגרתית.
- 6.4. לאחר שניתנה חוות דעת של היועץ המשפטי כאמור בסעיף 6.3, תבחן ועדת ההתקשרויות האם למרות שתקנה (8)3 חלה על ההתקשרות המבוקשת, אין להעדיף ביצוע של ההתקשרות בדרך של מכרז פומבי, והאם מוצדק וסביר בנסיבות העניין לבצע את ההתקשרות המבוקשת ללא מכרז לפי תקנה (8)3. על ועדת ההתקשרויות לנמק את החלטתה.
- 6.5. הוועדה תקבע מראש, לגבי כל התקשרות, תנאי סף מקדימים למציעים הרלוונטיים להתקשרות הנדונה, בשים לב להיקפה של ההתקשרות ומאפייניה.
- 6.6. הוועדה תקבע מראש לגבי כל התקשרות אמות מידה שלפיהן תיקבע ההצעה הזוכה, ותקבע, ככל הניתן, מהו המשקל שיינתן לכל אמת מידה.
- 6.7. הוועדה תקבע מראש את סדרי הדיון בהצעות. אם החליטה הוועדה לראיין בעל-פה את המציעים, ייערכו ראיונות בעל-פה עם כל המציעים שעמדו בתנאי הסף.
- 6.8. בהתקשרות הנערכת בעקבות פנייה למציעים מרשימת מציעים לפי סעיף 7.1, רשאית הוועדה לקבל את החלטות האמורות בסעיפים 6.5 עד 6.7 כהחלטה כללית לגבי סוגי התקשרויות ולא לגבי כל התקשרות בנפרד; כן רשאית הוועדה לקבל את החלטות האמורות בסעיפים 6.3 ו-6.4 לאחר הפנייה למציעים ולא לפנייה.

**7. פנייה למציעים**

- 7.1. אם החליטה הוועדה להתקשר לפי תקנה (8)3, תערוך הוועדה או מי שהיא קבעה לעניין זה פנייה תחרותית לכמה מציעים מתוך רשימת המציעים.
- 7.1.1. אם הפנייה נערכה לפחות משישה מציעים, רשימת המציעים כוללת מציעים נוספים שלא קיבלו פנייה ובעקבות הפנייה לקבלת הצעות הוגשו פחות משלוש הצעות – לא תפתח הוועדה או מי שהיא קבעה לעניין זה את ההצעות, אלא תשיב אותן למציעים ותערוך פנייה נוספת לכל המציעים שאליהם פנתה מלכתחילה, או לכל המציעים שהשיבו לפנייה הראשונה, כפי שתחליט הוועדה, וכן לשלושה מציעים נוספים לפחות או לכל המציעים ברשימת המציעים לאותו סוג של התקשרויות, לפי הנמוך מביניהם.
- 7.1.2. לעניין סעיף זה, תנוהל רשימת מציעים לפי הוראות אלה:
- 7.1.2.1. הוועדה תנהל רשימות, הערוכות לפי סוגים, של מציעים מתאימים בכוח וזאת בהתאם לשירותים הניתנים על ידי בעלי המקצועות וההתמחויות השונים.
- 7.1.2.2. רשימת המציעים תנוהל באופן ממוכן, תפורסם ותהיה פתוחה לעיון הציבור באתר האינטרנט של הרשות המקומית.
- 7.1.2.3. הוועדה תפרסם הודעה פומבית בדבר כוונתה לערוך רשימת מציעים. כל הרוצה להיכלל ברשימת המציעים לסוג מסוים של התקשרויות, יגיש לוועדה בקשה בכתב בצירוף כל הפרטים והמסמכים הדרושים לעניין וייכלל ברשימה, אם הוועדה תמצא אותו מתאים. הוועדה תודיע למבקש על החלטתה ונימוקה.
- 7.1.2.4. רשימת המציעים תעודכן אחת לשנה לפחות, כאמור בסעיף 7.1.2.3.

חוזר המנהל הכללי 8/2016  
כ"א בחשוון התשע"ז, 22 בנובמבר 2016

- 7.2. על אף האמור בסעיף 7.1, רשאית הוועדה שלא לערוך פנייה תחרותית לקבלת הצעות מתוך רשימת המציעים, אלא לערוך בדיקת כמה הצעות הבאות בחשבון, לאחר שבחנה את האפשרות לערוך פנייה תחרותית להצעות מתוך רשימת המציעים וקבעה כי בנסיבות העניין אין זה אפשרי ומוצדק לערוך פנייה בדרך זו. פנייה לקבלת כמה הצעות הבאות בחשבון לפי סעיף קטן זה תיעשה ככל הניתן בסבב מחזורי ובאופן חוגן, המעניק את מרב היתרונות לרשות המקומית. בפנייה יצוינו אמות המידה שנקבעו על ידי הוועדה לעניין זה.
- 7.3. אם קיימת ברשות רשימת מציעים לסוג ההתקשרות הרלוונטי, החלטה לערוך בדיקת כמה הצעות שלא מתוך הרשימה תתקבל מטעמים מיוחדים, שיירשמו בפרוטוקול. אם אין ברשות רשימת מציעים לסוג ההתקשרות הרלוונטי, תבחן הוועדה את הצורך בהקמת רשימה כאמור, בהתחשב בתדירות של ההתקשרויות ובאופיין. בעת התקשרות נוספת באותו נושא בדרך של בדיקת כמה הצעות הבאות בחשבון, תבחן הוועדה ותנמק את הסיבות לאי הקמתה של הרשימה.
- 8. סדר עבודתה של הוועדה**
- 8.1. הוועדה תבחן את ההצעות שיתקבלו, על פי הכללים שקבעה לעצמה מראש לעניין אותה התקשרות, ובתוך זמן סביר מהמועד האחרון להגשת הצעות. הוועדה לא תדון בהצעות שהוגשו לאחר המועד האחרון שנקבע להגשה.
- 8.2. הוועדה תהיה רשאית, מטעמים שיירשמו בפרוטוקול, לפנות למציעים ולבקש מהם הבהרות, מסמכים ופרטים, ככל שתראה לנכון, כנדרש לה לקבלת החלטה. פרטי הבירור יירשמו אף הם בפרוטוקול.
- 8.3. המציעים יידרשו להתחייב בכתב, כי ימציאו ליועץ המשפטי של הרשות המקומית כל מידע הדרוש לו על מנת לבחון האם קיים חשש לניגוד עניינים וכי אם ייבחר, יעמדו בתנאים הקבועים בחוזר מנכ"ל 2/2011.
- 8.4. הוועדה תבחן את עמידתם של המציעים בתנאי הסף שנקבעו. אם לא התקיימו במציע תנאי הסף, תקבע זאת הוועדה ותציין זאת בחלטה.
- 8.5. הוועדה תבחן את ההצעות שעמדו בתנאי הסף, בהתאם לאמות המידה שנקבעו מראש.
- 8.6. לאחר סיום בדיקתן של כל ההצעות ובירור יתר הפרטים הנדרשים, תיתן הוועדה את החלטה. הוועדה רשאית להחליט על בחירת ההצעה המתאימה ביותר, המבטיחה את מרב היתרונות לרשות המקומית על פי אמות המידה שנקבעו, או להחליט שלא לבחור בכל הצעה שהיא.
- 9. מניעת חשש לניגוד עניינים**
- 9.1. על מי שהרשות המקומית מתקשרת עמו לביצוע עבודה מקצועית להתחייב, כי במשך כל תקופת ההתקשרות לא יפעל מתוך ניגוד עניינים ויימנע מכל תפקיד או עיסוק אחר, היוצר או עלול ליצור מצב של ניגוד עניינים בין עבודתו עבור הרשות המקומית לבין עיסוקיו האחרים.
- 9.2. לפני חתימת החוזה, יידרש היועץ המשפטי של הרשות המקומית לבחון את סוגיית ניגוד העניינים בהתאם לנוהל לבדיקה ולמניעת חשש לניגוד עניינים בהעסקת יועצים חיצוניים ברשויות המקומיות, שפורסם בחוזר מנכ"ל משרד הפנים 2/2011.
- 10. פרסומים**
- 10.1. ועדת ההתקשרויות תפרסם את החלטותיה המנומקות באתר האינטרנט של הרשות המקומית בתוך עשרה ימי עבודה ממועד קבלת החלטה, ולא תחל בהתקשרות לפני פרסום כאמור.
- 10.2. הוועדה רשאית לפרסם את החלטותיה באופן חלקי בלבד, אם פרסום החלטה במלואה עלול לפגוע בביטחון הציבור, או לגלות סוד מסחרי או מקצועי.
- 10.3. אחת לשנה יפורסם באתר האינטרנט של הרשות המקומית דו"ח המפרט את המציעים שהרשות המקומית התקשרה עימם לפי תקנה 8(3) בשנה החולפת, כולל סוג העבודה וההיקף הכספי של כל התקשרות.

חוזר המנהל הכללי 8/2016  
כ"א בחשוון התשע"ז, 22 בנובמבר 2016

**11. תחילה והוראות מעבר**

- 11.1. תחילת תוקפו של נוהל זה ביום ז' בסיוון התשע"ז (1 ביוני 2017) (להלן – יום התחילה).
- 11.2. אין בנהל זה כדי לפגוע בתוקפו של הסכם שנעשה לפני יום התחילה, בכפוף להוראות כל דין, אך אם ניתנה בהסכם כאמור זכות ברירה לרשות המקומית להאריך את תקופת ההתקשרות לתקופה שלאחר יום התחילה, לא תממש הרשות את זכות הברירה.

G

פרוטוקול ישיבת עבודה מיום 27.07.2023

1. דוח ממצאי ביקורת ביניים בנושא "שכר וכוח אדם בוועדה המרחבית לתכנון ובניה הראל" נלהן: "דוח ביקורת שכר וכוח אדם" מאו "הוועדה", הוצג בדין בפני יו"ר הוועדה וכן יועמ"ש הוועדה.
2. תגובת הוועדה לדוח ביקורת שכר וכוח אדם תוגש לביקורת עד לתאריך 30.09.2023, ותצורף לדוח הביקורת השנתי בנושא זה.
3. טיוטת דוח ביניים בוועדה בנושא "הסמכת שמאי כשמאי הוועדה בנוסף להיותו מרכז תחום היטל השבחה לשנת 2023" נלהן: ( "טיוטת דוח ביניים בנושא הסמכת שמאי", הוצגה בפני יו"ר הוועדה וכו' יועמ"ש הוועדה. 30.9.23
4. תגובת הוועדה לטיוטת דוח ביניים בנושא הסמכת שמאי תוגש לביקורת עד לתאריך 31.08.2023, ותצורף לדוח הביניים וכן לדוח הביקורת הסופי בנושא זה.

הוועדה תגובה לדוח הביקורת השנתי בנושא "שכר וכוח אדם" מאו "הוועדה", הוצג בדין בפני יו"ר הוועדה וכן יועמ"ש הוועדה. תגובת הוועדה לדוח ביקורת שכר וכוח אדם תוגש לביקורת עד לתאריך 30.09.2023, ותצורף לדוח הביקורת השנתי בנושא זה.

במהלך הישיבה נדונו מספר נושאים, בהם: תגובת הוועדה לדוח הביקורת השנתי בנושא "שכר וכוח אדם" מאו "הוועדה", הוצג בדין בפני יו"ר הוועדה וכן יועמ"ש הוועדה. תגובת הוועדה לדוח ביקורת שכר וכוח אדם תוגש לביקורת עד לתאריך 30.09.2023, ותצורף לדוח הביקורת השנתי בנושא זה.

תגובת הוועדה לדוח ביקורת שכר וכוח אדם תוגש לביקורת עד לתאריך 30.09.2023, ותצורף לדוח הביקורת השנתי בנושא זה.



7

התייחסות לטיוט דו"ח ביניים בוועדת הראל בנושא הסמכת שמאי כשמאי הוועדה בנוסף  
להיותו מרכז תחום היטל השבחה לשנת 2023, שנמסרה לידי בישיבה מיום 27.7.2023:

- להלן תגובתי לטיוט דוח הביקורת מיום 24.7.2023 בנושא שבנדון, הנני מכהנת כמנהלת  
אגף בכיר לתכנון ארצי במינהל התכנון. במסגרת תפקידי, התבקשתי לשמש גם כיו"ר ועדת  
הראל לאחר עזיבתו של מר [REDACTED] בסוף שנת 2022 ולמעשה כיהנתי כיו"ר הוועדה עד ליום  
2.8.2023 ולרבות בתקופת עריכת הביקורת שבנדון.
1. כידוע, הוועדות המרחביות לתכנון ובניה נותנות שירותיהן לתושבי מרחב התכנון, בין  
היתר בנושא חבויות בהיטלי השבחה ואישורים בדבר היעדר חבות לשם העברת זכויות  
בנכסים.
  2. במועד עריכת הביקורת, הועסקו בוועדת הראל שני שמאים [REDACTED] אשר  
הופקדו על עריכת שומות מקרקעין, ושמאי נוסף [REDACTED] אשר הופקד על תחום ריכוז  
היטלי השבחה. כולם נבחרו באמצעות מכרז שפורסם במהלך חודש 1/2022 ועל פי  
החלטת ועדת המכרזים מיום 17.2.2022.
  3. עם כניסתי לתפקיד, הובא לידיעתי כי השמאי [REDACTED] הודיע כבר בחודש 9/2023, כי  
בכוונתו לסיים את מתן שירותיו לוועדת הראל עקב מינויו כשמאי מכריע. עוד הובא  
לידיעתי כי יו"ר ועדת הראל דאז, [REDACTED] פנה אל יועמ"ש ועדת הראל, עו"ד [REDACTED]  
וביקש לקבל את חוות דעתו בדבר אפשרות העסקתו של השמאי [REDACTED] שנבחר כרכז  
תחום היטלי השבחה, כעורך שומות קבוע במקום השמאי [REDACTED].
  4. חוות דעתו של יועמ"ש ועדת הראל, הועברה לעיוני.
  5. אציין כי יועמ"ש הוועדה – עו"ד [REDACTED] נבחר במכרז שנערך על ידי הוועדה. למיטב  
ידיעתי חוות דעת יועץ משפטי של מוסד תכנון מחייבת את מוסד התכנון. בהתאם  
במקרה זה ניתנה חוות דעת היועץ המשפטי של הוועדה שקבעה שניתן להעסיק את  
השמאי באופן זמני בלבד ושעל הוועדה לצאת במכרז על מנת לבחור שמאי קבוע במקומו  
של [REDACTED].
  6. כאשר מוניתי שוב כיו"ר הוועדה התבררה לי כאמור הסוגיה ולאור העומס שהיה קיים  
בוועדה בתחום זה ולאחר בירור שערכתי החלטתי שחוות הדעת סבירה ומידתית ביותר.  
החלטתי להפסיק עבודתו כעורך שומות עוד בטרם הוגשה לעיוני טיוטת הדוח, רק למען  
הזהירות ולמניעת לזות שפתיים ולבטח לאור האיום הברור שהופנה כלפי הוועדה, כי  
עשויה היא להיחשב כפורעת חוק.
  7. אני סבורה, כי חוות דעתו של עו"ד [REDACTED] כיועמ"ש הוועדה, אשר ניתנה על סמך ניסיונו  
ומקצועיותו, ניתנה בהתאם לדין, ואפשרה את העסקתו של השמאי באופן זמני  
בלבד כעורך שומות, וזאת בשל העומס שהיה קיים.
  8. אציין, כי למיטב ידיעתי [REDACTED] עומד בכל תנאי הסף שנקבעו במכרז לשמאי וועדה.
  9. הוועדה יצאה למכרז לבחירת שמאי בחודש 3/2023 וכונסה ועדה ביום 24.4.2023 שבחרה  
ב- 3 מועמדים שהגיעו לשלב הסופי, ביניהם [REDACTED] הוועדה בחנה עמידות כל  
המועמדים בתנאי הסף ונמצא שיואל עומד בכל התנאים שנקבעו. בסופו של דבר, הוחלט  
שלא לבחור [REDACTED] רק מאחר שבחירתו, הייתה מאלצת אותנו לצאת למכרז נוסף של רכז  
תחום היטלי השבחה ומסיבה זו בלבד, הוחלט שלא לבחור [REDACTED].
  10. [REDACTED] הועסק כעורך שומות כמדומני רק מסוף חודש 12/22 או תחילת 1/23 ולא לפני  
כנטען. כמו כן, הסכום ששולם לו עד להפסקת עבודתו בגין עריכת שומות, היה נמוך ועמד  
על סך שפחת מ- 100,000 ₪.
  11. יצוין, כי נמנעה ממני היכולת להתייחס למקורות עליהם נשענו ממצאי הביקורת כנטען  
על ידך, מאחר שלא צרפת אל טיוטת הדוח מסמכים רלבנטיים ואף אלו אשר אכן צורפו  
על ידך, צורפו באופן חלקי בלבד.

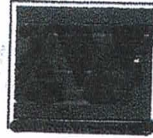
12. אבקש לציין, כי לא ברור לי מדוע הופנתה טיוטת דוח הביקורת אל ראש מ"מ מבשרת ציון ואל חברי הוועדה לענייני הביקורת של אותה מועצה. שכן, טיוטת הדוח הייתה אמורה להגיע אלי ואל יועמ"ש ועדת הראל ולענייני בלבד וצר לי כי גורמים בלתי רלבנטיים נחשפו לטיוטת דוח ראשונית ועוד בטרם נתתי אנוכי את התייחסותי ועוד בטרם ניתנה ליועמ"ש ועדת הראל ההזמנות הנאותה להתייחס לממצאי הדוח. לבטח, כאשר יש בטיוטת דוח הביקורת, אמירות מיותרות המכוונות כלפי יועמ"ש ועדת הראל.
13. למיטב ידיעתי, כי הנך משמש כמבקר ועדת הראל באופן בלתי תלוי וחובת הדיווח בענייני הביקורת, הינה לוועדה בלבד. אלא שניכר כי העברת טיוטת דוח ביקורת נושאת ממצאים לכאורה, כשנקבעו כבר המלצות ומסקנות בטיוטת הדוח, שיש בהן כדי לפגוע בכבודו ובמעמדו של יועמ"ש ועדת הראל, אינה ראויה, כל שכן בטרם ניתנה לו הזדמנות ראויה להגיב לגופו של עניין.
14. כמו כן יודגש למיטב ידיעתי, בוועדת הראל כמו ביתר הוועדות המרחביות, לא הוקמה ועדה לענייני ביקורת כך שהדיון בדוחות ביקורות של מבקר הוועדה נדונים אך ורק במליאת הוועדה.
15. אני מצרה על כך, שלא קיימת עימי ועם עו"ד [REDACTED] פגישה טרם הוצאת טיוטת הדוח, ובטוחני כי תגובתי זו ותגובתו של עו"ד [REDACTED] אשר לא הועברה לעיוני מטעמים השמורים עימו, ישפיעו על האמור בדוח הביקורת ואולי אף ייתרו אותו לגמרי. ככל שהייתה מתקיימת פגישה אני סבורה שדוח הביקורת היה מתייטר.
16. אשמח לעמוד לרשותך להבהרות נוספות ככול שיידרש.

בכבוד רב,

[REDACTED]

**ושות', משרד עורכי דין ונוטריון**  
**Avi Weinberger & Co, Law Office & Notary**

\_\_\_\_\_, Advocate - founder  
Master Of Law, Mediator & Notary  
\_\_\_\_\_, Advocate - Partner  
\_\_\_\_\_, Advocate



\_\_\_\_\_, עורך דין - מייסד  
LLM - מוסמך למשפטים, נוטריון ומגשר  
\_\_\_\_\_, עורך דין - שותף  
\_\_\_\_\_, עורך דין

מבלי לפגוע בזכויות

י"ג תשרי תשפ"ד  
28/09/2023

לכבוד  
מר מנחם (מנל) בלילוס, עו"ד  
מבקר הוועדה המרחבית לתכנון ובניה הראל  
**כאן**  
ת.נ.,

**הנדון: טיוטת דו"ח ביניים בנושא 'הסמכת שמאי כשמאי הוועדה  
בנוסף להיותו מרכז תחום היטל השבחה לשנת 2023'  
תגובה והתייחסות היועץ המשפטי לוועדה**

לאור חומרת הדברים וההשלכות העתידיות הצפויות תובא להלן בהרחבה התייחסות הח"מ, היועץ המשפטי של הוועדה המרחבית לתכנון ובניה הראל (להלן: "יועץ" ש הוועדה וה"הוועדה" בהתאמה), לטיטת דו"ח ביקורת ביניים מיום 24.7.2023, בנושא 'הסמכת שמאי כשמאי הוועדה בנוסף להיותו מרכז תחום היטל השבחה לשנת 2023' (להלן: "טיטת הדוח").

כבר עתה יאמר ועוד בטרם תובא התייחסות הח"מ לטיטת הדוח כאמור, ניכר היטב הן מאופן עריכת הביקורת, הן מעיתוי עריכתה והן מהנושא המבוקר, כי תכלית הביקורת אינה תכלית ראויה העומדת בכללי הביקורת הקבועים בדין והנדרשים ממבקר וועדה מרחבית לתכנון ובניה, אלא ברי כי כל מטרתה, סילוק שומר הסף - היועץ המשפטי של הוועדה. הדבר מקבל משנה תוקף, כאשר בעת התקיימותה של מליאת הוועדה מיום 2.8.2023 ובמהלכה, התבטא מבקר הוועדה התבטאויות קשות, משפילות ומבוזות כלפי הח"מ ובנוכחות חברי המליאה, נציג מנהל התכנון, יו"ר ועדה יוצאת, יו"ר נכנסת ואחרים:

"כדאי לך לסתום את הפה שלך, כדאי".

"את המשכורת שלי אני לא מקבל בוועדה. אני מקבל את זה מהמועצה".

"הדו"ח שלי הוא סופי".

"...אתה שקרן... אתה שקרן... פשוט שקרן...".

אלו הם רק חלק מהמשפטים שהטיח מבקר הוועדה כלפי הח"מ במהלך מליאת הוועדה מתאריך 2.8.23

משפטים אלו ונוספים מעידים כאלף עדים, כי מבקר הוועדה מושפע, מוטה ומצוי לכאורה בניגוד עניינים המונע ממנו את היכולת לערוך ביקורת אמיתית ומקצועית.

ודוק, האימונים והאמירות המבזות והמשפילות שהטיח מבקר הוועדה (עורך דין) כלפי חברו ללשכה, יועמ"ש הוועדה, מעידים כי מטרת הביקורת היא אחת: לפגוע בח"מ, בכבודו ובמקצועיותו ולגרור לסילוקו מתפקידו כשומר סף בוועדה, הא ותו לא.

במאמר מוסגר, יצוין כי תגובה זו, מופנית בשלב זה לעיני מבקר הוועדה בלבד, כאשר כל האמור לעיל ולחלן בתגובה זו, הינו בשלב זה בגדר יטענות לכאורה.

### טיוטת הדו"ח שגויה מיסודה לכאורה וזאת מהנימוקים שיפורטו בתמצית להלן ושיובאו בהרחבה

#### בחמשד המסמך:

- א. חוות הדעת שהוציא הח"מ בתאריך 15.09.2022, בעניין מינויו של השמאי, באופן זמני בלבד, כממלא מקום שמאי שעורך שומות, הינה חוות דעת נכונה וצודקת על פי דין – ראה בפירוט סעיפים 106-92 להלן.
  - ב. למבקר הוועדה אין כל סמכות חוקית לבקר חוות דעת שהוצאה על ידי היועץ המשפטי של הוועדה – ראה בפירוט סעיפים 32-38 להלן.
  - ג. באופן חמור ובניגוד גמור לדין, הופצה טיוטת דו"ח הביקורת ועוד בטרם הועברה לעיון הח"מ, תוך הכפשת שמו הטוב של הח"מ, תוך פגיעה במקצועיותו וזאת עוד בטרם ניתנה לח"מ זכות הטיעון והעיון בטיטוט הדו"ח ועוד בטרם ניתנה לו ההזדמנות ליתן תגובתו כנדרש וכראוי – ראה בפירוט סעיפים 13-31 ו-44-59 להלן.
  - ד. הליך הביקורת, עיתוי עריכתה וטיטוט הדו"ח נערכו לכאורה מתוך שיקולים זרים ופסולים ומתוך מטרה לפגוע בח"מ כשומר סף ולסלקו מתפקידו - ראה בפירוט סעיפים 60 – 73 להלן.
  - ה. כמו כן, הממצאים, ההמלצות והמסקנות, ידועים היו מראש ונקבע על ידי המבקר, לגביהם ולגבי טיוטת הדו"ח כולו כי מדובר בדו"ח סופי (ראה דברי מבקר הוועדה במליאה מיום 2.8.2023). לפיכך ניכר לכאורה כי הממצאים והמסקנות הוטו לכאורה, וזאת בשל היותו של המבקר מצוי לכאורה בניגוד עניינים – ראה בפירוט סעיפים 62-73 ו-123-132 להלן.
  - ו. מבקר הוועדה לא היה רשאי לרמוז על נקיטת צעדים כנגד יועמ"ש הוועדה ו/או לקבוע המלצות ומסקנות, בוודאי לא כאשר מדובר בטיטוט דו"ח, אשר אמורה הייתה להיות מופנית אל הח"מ ואל יו"ר הוועדה בלבד, עוד בטרם אימת מבקר הוועדה את ממצאי הדוח לכאורה, עם המבוקרים וכאשר טרם ניתנה לח"מ זכות הטיעון והעיון - ראה בפירוט סעיפים 111-122 להלן.
  - ז. המקור הנורמטיבי עליו נשענת הביקורת, שגוי מיסודו ואינו רלבנטי לוועדה. ממצאי דו"ח הביקורת נשענים על תשתית ראייתית ו/או עובדתית שגויה לכאורה וממילא לא ברור על אילו מסמכים נסמך מבקר הוועדה משלא צירף אל טיוטת הדו"ח, את כל המסמכים הנלווים כתימוכין לימצאים לכאורה המועלים במסגרתה, חרף העובדה כי ציין המבקר בטיטוט הדו"ח - בעמוד 10 סעיפים 1.7 – 1.8, כי צורפו - ראה בפירוט סעיפים 74-91 ו-107-110 להלן.
- כפי שיפורט להלן בהרחבה, טיוטת הדו"ח שבנדון נולדה בחטא וכל מטרתה הכפשת שמו הטוב והמוניטין של הח"מ, פגיעה במקצועיותו וכן הפסקת ההתקשרות עם הח"מ כיועץ המשפטי של הוועדה המרחבית הראל.
- מכל הנימוקים שפורטו לעיל ושיפורטו להלן (ומנימוקים רבים נוספים שאין זה הזמן והמקום להעלותם) עולה בבירור כי דינה של טיוטת הדו"ח להיגנז.

ככל שטיוטת הדו"ח לא תיגנז, יפעל הח"מ למיצוי זכויותיו לפי כל דין, על כל המשתמע מכך.

## פתח דבר

1. הח"מ עומד על כך כי חוות הדעת שניתנה על ידו בתאריך 15.09.2022 (חוות הדעת מושא הביקורת) נכונה לחלוטין ואין כל בסיס עובדתי ו/או חוקי לעריכת דו"ח הביקורת וכל שכן לממצאים ולמסקנות העולים ממנו.
2. ראשית, יתייחס הח"מ למסגרת הנורמטיבית החלה בעניין שבנדון, לרבות סקירת הוראות הדין החלות על וועדות מרחביות לתכנון ובניה, על מעמדו של היועץ המשפטי לוועדה, על ההוראות הקבועות בדין לעריכתו, הפצתו ופרסומו של דו"ח ביקורת וביתר שאת, כאשר עסקינן בטיוטת דוח ביניים ראשונית בלבד, של ביקורת אשר נערכה על חוות הדעת מיום 15.9.2022, שניתנה על ידי הח"מ כיועצה המשפטי של הוועדה. כמו כן, יתייחס הח"מ לרקע כתיבת טיוטת הדו"ח, לרבות עיתוי עריכת הדו"ח, האירועים אשר קדמו לעריכתו ואופן פרסומו, אשר יש בהם כדי להטיל צל כבד על תכלית עריכת הדו"ח ועל חוקיותו.
3. שנית, יתייחס הח"מ לאמור בטיוטת הדו"ח, לממצאים לכאורה, להמלצות ולמסקנות הביקורת כפי שהובאו בטיוטת דוח הביקורת ועוד בטרם אומתו ממצאיה הלכאוריים והכל בראי הוראות הדין החלות בעניין.
4. כבר עתה יאמר, כי דין טיוטת הדו"ח להיגנז הן בשל עריכתה שלא בזמן, הן בשל העובדה כי כלל לא ברור מניין שואב מבקר הוועדה, את סמכותו לבקר חוות דעת אשר ניתנה על ידי הח"מ כיועצה המשפטי של הוועדה והן בשל הממצאים והמסקנות השגויים מן היסוד לכאורה. כידוע, חוות דעתו של יועץ משפטי שרירה היא וקיימת, כאשר זה המעוניין לסתור אותה, נדרש להביא חו"ד משפטית נוגדת וגם זו, תוכל להיות מאומצת רק לאחר אישור מליאת הוועדה ורק במקרים נדירים, וכפי שיובא להלן בפירוט נרחב.
5. ויודגש, טיוטת הדו"ח רצופה פגמים וליקויים לכאורה היורדים לשורשו של עניין ואשר די בהם כדי להכריז על בטלותה, הן בהליך אשר הביא לעריכתה ולפרסומה והן ביחס לנכונות האמור במסגרתה, המעייבים על טיבם של הממצאים, 'ההמלצות' והמסקנות השזורות בה ואשר נכתבו בטיוטת הדו"ח ועוד בטרם ניתנה תגובת הח"מ. טיוטת הדו"ח נסמכת רובה ככולה על בסיס תשתית עובדתית ומשפטית רעועה ושגויה לכאורה והחמור מכך, מבוססת על מסגרת נורמטיבית שגויה מיסודה לכאורה, אשר עולה כדי הטעיית הקורא, מקום שאינה חלה במקרה דנן על הוועדה.
6. לבסוף, יתייחס הח"מ באופן פרטני לסוגיות המרכזיות העולות מטיוטת הדו"ח הנוגעות אליו במישורין, תוך עמידה על חוסר החוקיות, חוסר הסבירות וחוסר התקינות הגלום בהעמדת הדו"ח, במתכונתו הנוכחית ונוכח הבסיס הרעוע עליו הוא עומד לכאורה, כבסיס לדיון ו/או לקבלת החלטות כלשהן, כל שכן כאשר עסקינן בהחלטות מהותיות ומכריעות אשר יש בהן כדי להשפיע על שמו הטוב, עתידו המקצועי והכלכלי של הח"מ.

## הביקורת בוועדות המרחביות לתכנון ובניה – ההיבט החוקי

- א. מבקר הוועדה בראי הוראות חוק התכנון והבניה
7. סעיף 17 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), קובע כי לכל מרתב תכנון מקומי תהיה ועדה מקומית לתכנון ולבניה. סעיף 19(א) לחוק החל בענייננו, קובע כי את

הרכבה של הוועדה במרחב תכנון שבתחומו נמצאת יותר מרשות מקומית אחת (להלן: "הרשויות המרחביות").

8. הלכה למעשה, ועדה מרחבית הינה ועדה מקומית לכל דבר ועניין וחלות עליה הוראות החוק הנוגעות לוועדה מקומית ואולם לגבי עניינים מסוימים כגון: הרכב ותקציב הוועדה, נקבעו הוראות מיוחדות והן קבועות בעיקר בחוק, באוגדן הנהלים לוועדות מקומיות/מרחביות לתכנון ובניה משנת 2009 (להלן: אוגדן הנהלים) ובחזרי מנכ"ל משרד הפנים הייחודיים לוועדות מרחביות.

9. וועדה מרחבית, הינה גוף סטטוטורי עצמאי ומהווה ישות משפטית נפרדת מהרשויות המרחביות שבמרחב התכנון. על כן, הפרדת המערכות של הוועדה, הכרחית הן מתוקף הוראות החוק והן כדי לשמור על יכולתה של הוועדה לתפקד באופן עצמאי לחלוטין מבחינה מקצועית. כך שבין הוועדה לרשות מקומית זו או אחרת, לא יתקיימו קשרים העשויים להפריע לתפקוד הוועדה ואף להביא לכדי חשש לניגוד עניינים<sup>1</sup>. משכך, נדרש להפריד באופן מלא בין מנגנוני הוועדה לרשויות המקומיות. בהקשר זה של עקרון ההפרדה בין הוועדה המרחבית לרשויות החברות בה, נשאלת השאלה מדוע לא טיפל מבקר הוועדה בנושאים נוספים אחרים דחופים מאוד הנוגעים לעבודה השוטפת של הוועדה. בהיותה רשות נפרדת מהרשויות המקומיות החברות בה (הטענות בעניין זה יפורטו במידת הצורך במועד ובזמן המתאים ככל שידרש לכך הח"מ).

10. מבקר הוועדה, שואב סמכויותיו מכוח הוראות חוק התכנון והבניה, כאשר בעקבות תיקון מספר 94 לחוק התכנון והבניה, שפורסם בתאריך 23.3.10, נוסף סעיף 20א. שעניינו: "מבקר הוועדה המקומית" לפיו:

"20א. (א) בוועדה מקומית לפי סעיף 18, מבקר הרשות המקומית יהיה מבקר

הוועדה המקומית.

(ב) במרחב תכנון שסעיף 19 חל עליו, יהיה מבקר הוועדה המקומית

מבקר הרשות המרחבית שמספר תושביה הוא הגדול ביותר.

(ג) על פעולתו של מבקר הוועדה המקומית לפי סעיפים קטנים (א) ו-

(ב) יחולו הוראות החלות על מבקר עיריה לפי הוראות פקודת

העיריות, בשינויים המחויבים, אלא אם כן שר הפנים, בהסכמת

שר האוצר, קבע אחרת בעניין זה".

11. אלא, שבניגוד לביקורת הנערכת בוועדה מקומית של רשות מקומית אחת, אין בוועדה מרחבית כל ועדה לענייני ביקורת אשר דנה בכל דוחות הביקורת הנערכים על הוועדה המרחבית, ולו בשל היותה וועדה מרחבית המשותפת למספר רשויות מקומיות<sup>2</sup>.

12. לא זו אף זו, הרי שבעניין זה נקבע זה מכבר, כי: "אין לראות בוועדה המקומית אורגן של העירייה לעניין תכנון ובניה. כאשר ועדה מקומית מפעילה סמכויותיה השלטוניות היא אינה פועלת בשם העירייה אלא היא פועלת בשמה שלה ובעבור עצמה ולא בשל זולתה או בעבור ואינה "אני אחר" (Alter Ego) של זולתה. אין להוציא מכלל אפשרות קיומו של

<sup>1</sup> אוגדן הנהלים, יחסי הגומלין בין הוועדה המקומית לרשות המקומית  
<sup>2</sup> פרוטוקול מס' 180 משיבת ועדת הפנים והגנת הסביבה מיום 15 במרץ 2010, בעניין הצעת חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 92) (ביקורת ותקציב ועדה מקומית), התשי"ע – 2010, (פ/514), הכנה לקריאה שנייה ושלישית - הצבעות

ניגוד בין הוועדה המקומית לבין העירייה ואף קיומו של סכסוך משפטי בתחומי המשפט  
פרטי ביניהן<sup>3</sup>

### ב. זכות הטיעון והעיון של המבוקר

לח"מ לא ניתנה זכות הטיעון והעיון. טיוטת דו"ח הביקורת הועברה, בניגוד לדיון, לגורמים  
אחרים שאינם רלוונטיים וזאת כאמור עוד בטרם הוצגה לוועדה ולח"מ ובטרם ניתנה לו  
ולוועדה הזכות להגיב לטיטוט הדו"ח.

13. הווה ידוע, כי כלל יסוד בשיטתנו המשפטית מורה כי רשות מינהלית תימנע מהחלטה  
בזכויותיו של אדם בטרם תעניק לו הזדמנות נאותה להשמיע את טענותיו<sup>4</sup>. קיומה של  
זכות הטיעון אינו מותנה בהוראה מפורשת המעוגנת בדבר תקיקה כזה או אחר, אלא  
נקבע לא אחת כי זוהי זכות טבעה ואינהרנטית בפעולות רשות מינהלית.

14. לעניין זה, יפים דבריו של כב' השופט בדימוס אהרון ברק<sup>5</sup>:

**"...קיומה של הזכות אינו מותנה בהוראה מפורשת בחוק... נמצא, כי הוראת חוק  
דרושה לא כדי להכיר בזכות הטיעון אלא כדי לשלול אותה".**

טעמו של הכלל – להבטיח כי הרשות תתייחס בהגינות לענייניו של האזרח תוך התחשבות  
בכל העובדות והשיקולים שיש להם רלוונטיות לצורך ההחלטה<sup>6</sup>.

15. היקפה של זכות הטיעון נגזרת ממהות הסמכות המופעלת, מאופייה של הרשות המינהלית  
המפעילה את הסמכות ומנסיבות המקרה הנדון<sup>7</sup>. אכן, כללי הצדק הטבעי כפי שנקבעו  
לצורך עניין מסוים קשורים ואחוזים בנסיבות אותו עניין<sup>8</sup>. מקום שהגורם המינהלי מפעיל  
הסמכות הינו בעל אופי מעין-שיפוטי, יש לחקפיד על קיום דווקני של זכות הטיעון, מאחר  
שחומרת הפגיעה האפשרית באזרח משפיעה על היקף זכותו להציג את עמדתו. ככל  
שהפגיעה הצפויה בו חמורה יותר, כן רחבה זכותו לטעון, ולהפך<sup>9</sup>.

16. אומנם, פקודת העיריות [נוסח חדש] /או צו המועצות המקומיות אינם מכילים הוראה  
מפורשת המעניקה למבוקר זכות טיעון בהליך ביקורת פנים בעירייה, אולם זכות זו אינה  
טעונה עיגון מפורש; היא קיימת גם מקום שלא נאמרה במפורש<sup>10</sup>.

17. בבג"ץ אלוני<sup>11</sup>, דן בית המשפט העליון בעתירה שהגישה חברת מועצת עיריית ירושלים  
בגין דוח ביקורת שהוצא על ידי מבקרת העירייה. בין היתר נטען כי במהלך הכנת הדוח לא  
נשמרו זכויות הטיעון והעיון שלה וכי פרסום הדוח נעשה שלא כדין. בית המשפט פסק כי:

**"הליך הביקורת בעניינה של העותרת הינו בעל אופי מעין-שיפוטי מאחר שהוא  
אמור להכריע בשאלה אם פעלה מתוך ניגוד עניינים בין תפקידה כנבחרת ציבור  
לבין עיסוקה הפרטי במכון "שחר". הליך ביקורת כזה, יהיו אשר יהיו**

<sup>3</sup> ע"א 324/82 עיריית בני-ברק נ' רוטברד [פורסם בבנו]

<sup>4</sup> בג"ץ 113/52 זקס נ' שר-המסחר והתעשייה, בעמ' 703; בג"ץ 3/58 ברמן נ' שר-הפנים, בעמ' 1511; בג"ץ  
316/76 "המגדר – ברזלית" בע"מ נ' רפאלי, רכז בקורת, אגף גובה המכס.

<sup>5</sup> בג"ץ 654/78 גינגולד נ' בית הדין הארצי לעבודה, בעמ' 657; י' זמיר הסמכות המינהלית (כרך ב), בעמ' 793

<sup>6</sup> בג"ץ 549/75 חברת סרטי נח בע"מ נ' המועצה לבקורת סרטי קולנוע, בעמ' 766-767

<sup>7</sup> בג"ץ 3/58 הנ"ל בעמ' 1508; זמיר בספרו הנ"ל, בעמ' 812; הר-זהב המשפט המינהלי הישראלי, בעמ' 273

<sup>8</sup> בג"ץ 335/68 המועצה הישראלית לצרכנות נ' יו"ר ועדת החקירה לענין מתן שירותי גז, בעמ' 336

<sup>9</sup> זמיר בספרו הנ"ל [23], בעמ' 813; הר-זהב בספרו הנ"ל, בעמ' 282

<sup>10</sup> זמיר בספרו הנ"ל, בעמ' 796

<sup>11</sup> 7805/00 אלוני נ' מבקרת עיריית ירושלים, פ"ד (נז) 577 (2003),

תוצאותיו, טומן בחובו פוטנציאל פגיעה קשה בשמה ובכבודה של העותרת כאדם  
וכנבחר ציבור. הליך כזה עלול להעמידה למשפט הציבור ולפגוע בסיכוויה  
להתמודד בהצלחה במערכת הפוליטית. שילוב זה של חשש לפגיעה בשם הטוב  
וסכנת פגיעה בסיכויים להתמודד בבחירות דמוקרטיות נושא עמו משקל מצטבר  
רב שממנו צריכה להיגזר, מבחינתו של הפרט העלול להיפגע, זכות טיעון בעלת  
היקף רחב<sup>12</sup>.

18. על מעמדו של מבקר העירייה נאמר על ידי בית המשפט העליון בעניין אלוני כי:

"הדואליות שבמעמדו של המבקר, הנעוצה בהיותו חלק מהמערך הארגוני שאותו  
הוא אמור לבקר, מחייבת אותו להפעיל את סמכותו תוך עשיית התבחנות  
הדרושות בין ביקורת ראויה לכזו שאינה ראויה, ולעמוד לא אחת בפניו לחצים  
והשפעות חיצוניות שמטרתן להפעיל את מנגנון הביקורת ככלי ניגוח כנגד  
ידיבים פוליטיים... על מבקר עירייה לעמוד איתן בפניו כוחות כאלה ולהפעיל  
שיקול-דעת עצמאי בהחלטתו מה יהיה נושא הביקורת, מי ישמש נושא  
הביקורת, ומה יהא עיתויה של הביקורת."

19. כמו כן, פסק בימ"ש העליון בעניין אלוני, כי הכלל המורה לרשות מנהלית להימנע  
מהחלטה בזכויותיו של אדם בטרם תעניק לו הזדמנות נאותה להשמיע את טענותיו, אינו  
מותנה בהוראה מפורשת בחקיקה. לפיכך, יש להעניק למבוקר זכות טיעון גם בהליך  
ביקורת פנים בעירייה על אף שפקודת העיריות אינה מכילה הוראה מפורשת כזו<sup>13</sup>.

20. נוסף על כך נקבע, כי מזכות הטיעון נגזרת הזכות לעיין במסמכים המשמשים את הרשות  
לצורך החלטתה:

"בלעדי זכות העיון זכות הטיעון לעולם לא תהא שלמה. ובלעדי זכות הטיעון –  
החלטתה של הרשות המינהלית עלולה שלא להיות שלמה וללקות בפגם"<sup>14</sup>.

21. בבג"ץ טרנר<sup>15</sup>, ניתן בדעת הרוב, ביטוי לחשיבותה של זכות העיון כחלק ממיצוי זכות  
הטיעון של מי שעלול להיפגע מחקירה בטרם תחליט הרשות בעניינו. אומר באותו עניין  
השופט גולדברג:

"הערך המוגן של כבוד האדם, בחוק-יסוד: כבוד האדם וחירותו, אף הוא מחייב  
את המסקנה כי גם פגיעה בכבוד האדם לתכלית ראויה, לא ראוי לה שתיעשה  
קודם שמיצה, מי שכבודו עלול להיפגע, את זכות הטיעון, במובן של קבלת  
חומר הראיות בשלמותו והזדמנות להגיב עליו, זכות שהיא 'חגורת ביטחון'  
כנגד פגיעה 'העולה על הנדרש'".

22. היקפה וסייגיה של זכות העיון, הנגזרת מזכות הטיעון, תלויים אף הם בטיב העניין  
ובנסיבותיו וכן במהות הפגיעה שצפוי לה האזרח מהחלטת הרשות המינהלית.

23. על חשיבותה של זכות העיון בעניינם של הליכי ביקורת, נאמר בעניין אלוני כי:

"כאשר מדובר בחשש לשמו הטוב של אדם עקב פעולת הביקורת, זכות העיון

<sup>12</sup> שם, פסקה 17 לפסק הדין

<sup>13</sup> שם, פסקאות 13 ו-17 לפסק הדין

<sup>14</sup> שם, פסקה 18 לפסק הדין

<sup>15</sup> בג"ץ 4914/94 טרנר נ' מבקרת המדינה, בעמ' 790

של המבוקר מחייבת ככלל העברה אליו של כל החומר הרלוונטי לצורך הביקורת, אלא אם קיימים טעמים בעלי חשיבות מיוחדת הנוצרים בצורכי תפקידה של מערכת הביקורת המצדיקים להימנע מכך. כלל זה מתחייב מהחובה ליתן למבוקר הזדמנות מלאה להשיב על הטענות המועלות נגדו, ויש בכך כדי לנטוע בו ובציבור אמון במערכת הביקורת שתעשה מלאכתה בלא דעה קדומה ובלא משוא פנים. הדבר חיוני גם לצורך הבטחת רמתו ואיכותו של הליך הביקורת בהניחו בפני המבקר את מלוא הנתונים וכל זוויות הראייה של הנושא הנבדק הן מכיוונם של המליצים הן מכיוונו של המבוקר. רק סיבות מיוחדות שהן חיוניות להליך הביקורת עשויות להצדיק סיוגו וסיווגו של החומר המועבר כאמור<sup>16</sup>.

24. ביטוי מעשי והחלת ההלכה הפסוקה על מבקרי רשויות מקומיות (ובהיקש כמובן על מבקרי וועדות מקומיות/מרחביות), ניתן למצוא בחוות דעת משפטית שניתנה ביום 17.4.2012, על ידי עו"ד עמיחי ויינברגר, ממשרד ויינברגר ברטנטל ושות' בעניין זכות הטיעון והיקפה. חוות הדעת הנ"ל, הופנתה לאיגוד מבקרי הרשויות המקומיות בישראל (להלן: "האיגוד"), כאשר מבקר הוועדה נמנה עם חבריו, ואשר מפורסמת באתר האיגוד לכולי עלמא (להלן: "חו"ד יועמ"ש האיגוד").

העתק חוות הדעת של האיגוד מיום 17.04.2012, רצ"ב כנספח '1'.

25. במסגרת חו"ד יועמ"ש האיגוד, משיב עו"ד עמיחי ויינברגר בין היתר לשאלה, מהו היקף זכות העיון והטיעון לה זכאי מבוקר, עובד עירייה, והאם לאחר שניתנה למבוקר האפשרות לעיין בממצאי הדוח ולהשמיע דבריו, זכאי המבוקר ל"שימוע נוסף" בפני המבקר בהתייחס להמלצותיו המעשיות של דוח הביקורת.

26. חו"ד האיגוד מפרטת את הוראות החוק וההלכה הפסוקה אשר רווחה במועד עריכת חו"ד האיגוד, ובפרט את ההלכה שנקבעה בפס"ד אלוני בדבר זכות הטיעון של המבוקר בהליכי ביקורת פנים ברשויות מקומיות ובפרט לאור העובדה, כי "הליך ביקורת כשלעצמו, טומן בחובו פוטנציאל פגיעה (לעיתים קשה) בשמו של מבוקר" (סי 4 לחו"ד האיגוד).

27. חו"ד האיגוד, קובעת בסי 9 חד משמעית כי :

"לטעמנו, אין ספק כי נוכח רוח ההלכה שנקבעה בפרשת אלוני לעיל, למבוקר קנויה זכות טיעון כנגד ממצאי הדוח הנגעים לעניינו..." ואף בסי' 10 כי "יוער כי לעיתים קיימים מצבים כי יש מקום להרחיב את זכות הטיעון גם לטיעון בעל-פה על מנת לאפשר למבוקר להשמיע את תשובותיו לביקורת כנגדו באורח מלא וממצה בהתאם לעיקרון המבוסס היטב, והוא, כי ככל שהפגיעה הצפויה במבוקר גדולה יותר, כך מתרחבת במקביל לה זכות הטיעון הנתונה לו (י' זמיר הסמכות המינהלית (כרך ב), בעמ' 813; פרשת אלוני בעמ' 599; בג"ץ 5464/04 עו"ד זרימי נ' שר המשפט, פ,ד נט (5), (721)".

28. חו"ד האיגוד אף קובעת בסי' 12 כי :

"זכות העיון הינה זכות יסוד, רמה במעלה, אשר מטבעה שלובה בזכות הטיעון,

<sup>16</sup> עניין אלוני, בע' 602

באופן שבו פגיעה בזכות העיון הינה בהכרח, פגיעה אף בזכות הטיעון".

29. אף בחו"ד הוזכר פס"ד טרנר (הערה 15 לעיל), אשר היטיב לתאר את חשיבות זכות העיון והשילוב בין הזכויות, כבוד השופט גולדברג במסגרת בג"ץ 4914/94 טרנר נ' מבקרת המדינה ואח' פ"ד מט (3) 790,772 (1995) (להלן: "פרשת טרנר"):

"רק בהצגת המידע הרלוואנטי המלא (בכפוף לסייגים המחייבים את חסינו) לפני מי שעלול להיפגע מן החקירה, באה לידי ביטוי זכותו להציג באופן מושלם את עמדתו כנגד הראיות שנתקבלו, לפני הרשות הציבורית הדנה בעניינו, טרם שזו תכריע את הכף לחובתו. משנמנע מן הנפגע לקבל את כל חומר הראיות, הרי שבכך נפגמה זכותו לטעון, ואין עליו עוד להראות כי במקרה המיוחד גם הביא הדבר לעיוות-דין. החשש (גם אם אינו מבוסס) כי נפלה שגגה מלפני הרשות בהחלטתה הפוגעת, מובנה בעצם העובדה כי זכות הטיעון כנגד הראיות שנתקבלו לא עמדה לנפגע במלואה".

30. חו"ד האיגוד מסכמת כהלכה את זכות הטיעון והעיון כהאי לישנא:

"עיננו הרואות כי זכות הטיעון והזכות העיון הינן זכויות יסוד בשיטת המשפט שלנו, ועל מבקרי הרשויות המקומיות הפועלים לשם שמירה על שלטון החוק תוך ניקיון כפיים, לשמור על זכויות אלו בדוקנות".

31. לא בכדי, מביא הח"מ את ההלכה הפסוקה ואת יישומה דווקא בביקורת הנערכת על ידי מבקרי רשויות פנימיים כשם שנערכה הביקורת דנא, וביתר שאת את חו"ד האיגוד אשר אין כל עוררין כי חלה היא בעניינו ועל מבקר הוועדה.

#### מעמדו של היועץ המשפטי לוועדה

למבקר הוועדה אין כל סמכות להתערב בחוות דעת של היועץ המשפטי לוועדה. על פי דין, על מנת לסתור חוות דעת יועץ משפטי, ניתן במקרים נדירים להביא חוות דעת נגדית ובאישור מליאת הוועדה המקומית.

32. חובת מינוי יועץ משפטי לוועדה מרחבית, קבוע בסעיף 20ב(ג) לחוק התכנון והבניה.

33. אופן מינויו ו/או הפסקת העסקתו של יועמ"ש וועדה, קבוע בחוזר מנכ"ל משרד הפנים 1/2007, שכותרתו: "נוהל מינוי יועץ משפטי לוועדות מקומיות לפי סעיף 19 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965".

34. היועץ המשפטי הוא שומר הסף של הוועדה: בהיות הוועדה יציר החוק, ובהיות נבחרתה ועובדיה נאמני הציבור ומשרתיו, מחובתם לפעול על פי הדין, והייעוץ המשפטי נועד להנחותם בכך ולהסיר מפניהם מכשול. מכאן שעל היועץ המשפטי לפעול על פי שיקול דעתו המקצועי, ואין עליו במילוי תפקידו מרות אחרת זולת מרות החוק.

35. בנוסף לתפקידו ליתן ייעוץ משפטי, יועמ"ש הוועדה המרחבית נדרש לשמש גם כ"תובע" לפי פרק י' לחוק התכנון והבניה ולפי סעיף 12(א)(1)ב) לחוק סדר הדין הפלילי [נוסח משולב], התשמ"ב-1982 ובכפוף להסמכה של היועץ המשפטי לממשלה.

36. על מעמדו של יועמ"ש רשויות מקומיות כמו גם של וועדות לתכנון ובניה, דובר רבות בפסיקה, כאשר נקבע כי משרתו אינה משרת אמון, ועל כן אינה קשורה בזהותו של ראש

הרשות.

"עליו לגלות עצמאות מקצועית, שכן אין עליו, בעניין תוכן חוות דעתו  
המשפטית, מרות אחרת זולת מרות החוק"<sup>17</sup>.

37. חוות הדעת של יועמ"ש הרשות (ומכאן גם של הוועדה) בשאלה משפטית, קובעת את המצב  
המשפטי המצוי<sup>18</sup>. חרף העובדה שסעיף 6(ד) לחוק הרשויות המקומיות (ייעוץ משפטי)  
מאפשר למליאת המועצה לאמץ חוות דעת משפטית אחרת שהוצגה בפניה, נקבע בפס"ד  
הרטמן<sup>19</sup> כי:

"...אולם קשה להלום כי כל החפץ בכך יגיש חוות דעת נוגדת, כאשר חוות דעת  
היועץ המשפטי אינה נושאת חן בעיניו. חוות דעת נוגדת תוכל להיות מאומצת  
רק במקרים נדירים, במשורה שבמשורה; וראוי לה למועצה שתשקול היטב  
היטב בטרם אימוץ חוות דעת משפטית אחרת, ותפנה ליועץ המשפטי  
לממשלה לשם חוות דעתם בטרם תנקוט צעד קיצוני. לא כל שכן, שאין ראש  
העיריה רשאי לפעול כנגד חוות דעתו של היועץ המשפטי לעיריה שלא  
באמצעות החלטה של המועצה, שכאמור צריכה להיות נדירה מאוד".

38. ודוק, כפי שנקבע בעניין הרטמן ובהיקש לענייננו, ראוי כי הוועדה תסתמך על חוות דעתו  
של יועצה המשפטי, כאשר בכל מקרה על מנת לסותרה, על הוועדה להביא חו"ד משפטית  
נוגדת וגם זו, תוכל להיות מאומצת רק לאחר אישור מליאת הוועדה ורק במקרים נדירים  
כאמור. קל וחומר, ככול שעסקינן בעריכת ביקורת על חו"ד משפטית שניתנה על ידי  
יועמ"ש וועדה, ומבלי לבססה על חו"ד משפטית נוגדת אשר אושרה במליאת הוועדה  
כאמור.

### מן הכלל אל הפרט - טיוטת דוח הביניים מיום 24.7.2023 וההליך שנלווה לה

#### א. יועמ"ש הוועדה

39. הח"מ מכהן כיועמ"ש הוועדה מיום 1.1.2020. לאחר שהומלץ על ידי ועדת האיתור ביום  
20.11.2019 וביום 28.11.2019, ואושר על ידי מליאת הוועדה ביום 22.12.2019.  
העתק פרוטוקולי ועדת האיתור לבחירת יועמ"ש מיום 20.11.2019 ומיום 28.11.2019,  
רצ"ב כנספחים '2' ו-'3' בהתאמה.  
העתק פרוטוקול ישיבת המליאה מיום 22.12.2019, רצ"ב כנספח '4'.

#### ב. מבקר הוועדה

40. כאמור לעיל, בהתאם להוראות סעיף 20א. לחוק התכנון והבניה, מבקר הוועדה מכהן אף  
כמבקר המועצה המקומית מבשרת ציון שמספר תושביה הוא הגדול ביותר מבין שלוש  
הרשויות החברות במרחב התכנון של הוועדה.  
41. לאור העובדה כי כאמור, הוועדה הינה ישות משפטית נפרדת ומובחנת מן הרשויות  
החברות במרחב התכנון עליו היא מופקדת, הרי שמבקר הוועדה אמון על עריכת הביקורת

<sup>17</sup>ב"צ 3180/94 דרון נ' ניצן, פ"ד מח(4), 733, 737 (המשנה לנשיא -כתארו אז- ברק); עתי"מ (ב"ש) 204/02  
אלאסד נ' מחארב (פורסם בנבו), השופט הנדל  
<sup>18</sup> עתי"מ 219/06 הבית הפתוח נ' עיריית ירושלים [פורסם בנבו]  
<sup>19</sup> עתי"מ 6145/12 עיריית נצרת עילית נ' זאב הרטמן, חבר המועצה, פסקה מד

בוועדה, תוך הקפדה יתרה על שמירת התהליך הקבוע בדין לפרסומו של דוח ביקורת וזאת עד למועד המותר לפרסומו ודיונו במליאת הוועדה, כאשר כאמור, אין לוועדה המרחבית ועדה לענייני ביקורת והדיון בדוחות הוועדה, מתקיים במליאת הוועדה בלבד.

42. דוק, **דוחות ביקורת יופנו אל יו"ר הוועדה (ולא אל ראש רשות) וטיטוטות דוחות הביקורת על הוועדה יופנו אך ורק לגורמים המבוקרים**, לשם אימותן ולשם השמירה על זכות הטעון והתייחסות המבוקרים לנטען כנגדם, זכות העיון, ושמירה על כבודם ושם הטוב (ראה פס"ד אלוני סעיף 17 לעיל).

43. ויער, כי הליך הפקתו ופרסומו של דו"ח ביקורת הינו זהה בין שמדובר בדו"ח ביקורת שנתי או בין שמדובר בדוח ביקורת כאמור בסעיף 170ג.ב לפקודת העיריות.

ג. **פרסום טיטוטות דו"ח ביניים ראשוני שלא כדיון ועוד בטרם הועברה לעיון הח"מ, תוך פגיעה קשה בזכויות הטעון והעיון הקבועות בדין**

44. ביום 24.7.23, שלח מבקר הוועדה אל יו"ר הוועדה ואל הח"מ, הודעת דוא"ל במסגרתה ביקש לקיים פגישה בעניין טיטוטות הדו"ח, זאת מבלי שהעתק ממנה צורף להודעתו ומבלי שממצאיה, המלצותיה ו/או מסקנותיה נחשפו לעיני הח"מ ו/או לעיני יו"ר הוועדה. כמו כן, במסגרת הדוא"ל הנ"ל, המליץ המבקר להפסיק לאלתר את עבודתו של מר [REDACTED] השמאי אשר נבחר כמרכז היטלי השבחה, כמכין שומות עבור הוועדה, זאת עוד בטרם קיבל ו/או אימת המבקר את ממצאי טיטוטות הדו"ח עם יו"ר הוועדה ו/או עם הח"מ ועוד בטרם קיבל את תגובתם. יודגש, מבקר הוועדה קבע זה מכבר המלצותיו ומסקנותיו להפסקת עבודתו של שמאי הוועדה, תוך שהוא קובע לוי"ז לביצוע המלצותיו, בניגוד לסמכויותיו ועל סמך טיטוטות דוח ראשונית אשר טרם הועברה להתייחסות המבוקרים ולאימות הממצאים.

העתק הדוא"ל מאת מבקר הוועדה מיום 24.7.2023, רצ"ב **כנספח 5'**.

45. ביום 26.7.2023, הודיעה הוועדה דאז למר [REDACTED] על הפסקת עריכת שומות על ידו, זאת בעקבות המלצת מבקר הוועדה כאמור, אשר השתמעה כהוראה.

46. ביום 27.7.2023, התקיימה פגישה במשרדה של יו"ר הוועדה, בה נכחו: היו"ר דאז הגב' [REDACTED], מבקר הוועדה – עו"ד מנחם (מנל) בלילוס והח"מ. מטרת הפגישה, נועדה לדון בדוחות ביקורת שנערכו על הוועדה, כאשר במהלך הפגישה כאמור, נמסרה לראשונה לידי יו"ר הוועדה ולידי הח"מ, טיטוטות דו"ח הביקורת אשר נערכה על ידי מבקר הוועדה, ואשר כותרתו: **"טיטוטות דו"ח ביניים בנושא הסמכת שמאי כשמאי הוועדה בנוסף להיותו מרכז תחום היטל השבחה לשנת 2023"**. כמו כן, נמסרה לידי הח"מ ויו"ר הוועדה, טיטוטות דו"ח ביניים בנושא שכר וכוח אדם.

47. באופן חמור ביותר ובניגוד לכל דין, נוהל, שכל ישר ובעיקר הגינות, הגיע לפגישה זו מבקר הוועדה "מצויד" בפרוטוקולי הפגישה כשהוא כבר ערוך, כתוב ומודפס ואשר כותרתו: **"פרוטוקול ישיבת עבודה מיום 27.07.2023" (להלן: "פרוטוקול ישיבת הביקורת")**.

העתק פרוטוקול ישיבת הביקורת מיום 27.7.2023, רצ"ב **כנספח 6'**.

48. בפרוטוקול ישיבת הביקורת, צוין בסעיפים 2 ו-3, כי נמסרו באופן ידני טיטוטות הדו"חות וכן צוין זמן תגובה לכל דו"ח, כאשר באורח פלא, קבע מבקר הוועדה זמן תגובה לטיטוטות

הדוח בנושא שכר וכוח אדם עד ליום 30.9.23 וביחס לטיטות הדו"ח מושא ביקורת זו, קבע מבקר הוועדה זמן תגובה קצר ביותר, עד ליום 31.8.23 בלבד. כל זאת חרף העובדה כי בנוגע לדוח שכר וכ"א, התקיימה פגישת זה מכבר בעניינו עוד עם יו"ר הוועדה הקודם (עו"ד [REDACTED]) ועם הח"מ, והעתק ממנו אף נמסר פיסית במסגרת אותה פגישה דאז. לעומת זאת, טיטות הדו"ח שבנדון הועברה ליו"ר הוועדה ולח"מ לראשונה בתאריך 27.07.2023 ובאופן תמוה ובלתי סביר בעליל החליט המבקר, מבעוד מועד (כך על פי הפרוטוקול המוכן שהגיע איתו) שזמן התגובה לטיטות ביקורת זו יהיה עד לתאריך 31.08.2023 בלבד. תמוה ביותר!

49. יו"ר הוועדה וח"מ הבהירו למבקר הוועדה, כי אין כל הצדקה לזמן תגובה בלוח זמנים דחוק וכי נדרשת ארכה להגשת התגובה. בשל סירובו של מבקר הוועדה לאשר מתן ארכה, נוהל דין ודברים בין הצדדים ורק בסיומו, התרצה מבקר הוועדה ונתן הסכמתו למתן ארכה להגשת תגובה לטיטות דוח הביניים, עד ליום 30.9.23. בהתאם תוקן בכתב יד פרוטוקול הפגישה.

50. מעיון בטיטות הדו"ח, עולה כי כל כולו עוסק בשאלת תקפות חוות דעת משפטית מיום 15.9.2022, אותה הוציא הח"מ תחת ידו, לאחר שנתבקש ליתן חוות דעתו בעניין אפשרות עריכת שומות היטלי השבחה על ידי מר [REDACTED] השמאי אשר נבחר ביום 17.2.2022 לתפקיד 'מרכז תחום היטל השבחה', במקום השמאי דוד בריל (להלן: "חוו"ד" או "חווה הדעת").

51. אלא שבאופן בלתי ברור, שלא לאמור שלא כדין בלשון המעטה, חלף הפניית והעברת טיטות דו"ח הביניים להתייחסות ראשונית אל הח"מ ו/או ליו"ר הוועדה בלבד – המבוקרים גרידא, הופנתה והועברה טיטות הדו"ח דווקא אל מר יורם שמעון, ראש מ"מ מבשרת ציון, כאשר העתקים מטיטות הדוח, נשלחו בנוסף גם אל גורמים שונים כדלהלן:

- מר [REDACTED] – יו"ר ועדת ביקורת של המ"מ מבשרת ציון.
- כל חברי ועדת הביקורת של המ"מ מבשרת ציון.

52. לא למותר לציין, כי לטיטות דו"ח הביניים לא צורפו כל המסמכים הנלווים כתימוכין לימצאים לכאורה המועלים במסגרתה, חרף העובדה כי ציין המבקר בעמוד 10 סעיפים 1.7 – 1.8, כי צורפו.

53. ודוק, עסקינן בטיטות דו"ח ביניים, כאשר ידוע, שממצאי הביקורת בשלב זה וכל עוד לא הופרכו על ידי המבוקרים, הינם בגדר "ממצאים לכאורה" וממילא כך גם המסקנות וההמלצות הנובעות מהם. משכך, נדרש המבקר להעביר את טיטות הדוח להתייחסות המבוקרים בלבד, לשם קבלת התייחסותם וזאת בטרם יעביר העתקים ויפיצם כדוח ביקורת המותר בהפצה, אלא שלא כך פעל מבקר הוועדה כאמור.

54. במאמר מוסגר יצוין, כי טיטות דוח הביקורת ערוכה באופן בלתי ברור שלא לאמור בלתי מובן, מוגשת בחוסר בהירות ומקשה על הקורא להבין היכן נקובים הממצאים, היכן ההמלצות ובאיזה הקשר נכתבו המסקנות, כל זאת שעה שמדובר בטיטות דו"ח בלבד, כאשר ממילא לא ברור מדוע נכתבו המלצות ומסקנות טרם אימות ממצאי הדו"ח הלכאוריים עם המבוקרים - די לחכימא לרמיזא.

55. משעה שהופנתה טיוטת דו"ח ביניים לגורמים הנייל זולת הח"מ ויו"ר הוועדה, עוד בטרם תינתן לח"מ וליו"ר הוועדה הזכות להגיב על ממצאי טיוטת הדו"ח שהינם בגדר 'ממצאים לכאורה' בשלב זה, וביתר שאת, שעה שמושא דו"ח הביקורת הינו חוות דעתו המשפטית והמקצועית של הח"מ כיועמ"ש הוועדה, הרי שברי כי התנהלות זו פסולה, אינה כדין ופוגעת בזכות הטיעון והעיון של הח"מ, באשר לא ניתנה לו כל הזדמנות להגיב על ממצאי טיוטת הדוח, כמו גם על מסקנותיו והמלצותיו אשר נכתבו בחופזה ובהתבסס על ממצאים לכאורה, וביתר תומרה, מבלי שניתנה לח"מ ההזדמנות להגן בכך על שמו הטוב בטרם תופץ הטיוטה כאמור שלא כדין.

56. ועוד כאשר טיוטת הדו"ח מועברת שלא כדין לעיני ראש רשות אחת (בלבד) מבין שלוש הרשויות במרחב התכנון של הוועדה ולעיני גורמים נוספים אשר כלל אינם רלבנטיים במקרה הנדון, וזאת בטרם הועברה לעיון הח"מ ומבלי שניתנה לח"מ כל הזדמנות נאותה והוגנת להציג את גרסתו, הערותיו ותגובותיו לטיטוט הדוח ומבלי שאלו הובאו בחשבון ושולבו בניתוח ממצאי הביקורת, ואו בטרם תוקנה הטיוטה ובטרם גובשה לדוח הביקורת הסופי – המתוקן ואו בשילוב גרסת הח"מ.

57. לעניין זה, ראוי לציון העובדה, כי מבקר הוועדה, אמור לפעול באופן עצמאי, אובייקטיבי ונטול דעה קדומה ומשוא פנים, כאשר עליו לעשות מלאכתו באופן עצמאי ובלתי מוטה ולא להעביר את טיוטת הדו"ח לראש הרשות ולחברי ועדת הביקורת של אותה רשות, אשר כלל אינם מוסמכים לדון בדו"חות הביקורת על הוועדה ולבטח שלא להיחשף לטיטוט דו"ח ביקורת הנושאת ממצאים לכאוריים בלבד שטרם הועברה למבוקר ואו אומתה על ידו. קל וחומר, כאשר כבר נקבעו בה המלצות ליישום מייד ומסקנות אשר יש בהן כדי להשפיע ולהטות דעת הקורא, כאילו נחזית טיוטת הדו"ח לדו"ח ביקורת חלוט וליישום מייד.

58. לעניין זה, יפים דבריה של כבי השופטת א' פרוקצ'יה בעניין אלונגי<sup>20</sup>:

"...עם זאת בצד העמידה על חובת הפרסום כאמור, יש להגן גם על ערך אחר – הוא ההגנה על כבודו ושמו הטוב של הגורם המבוקר. אין צריך לומר כי פרסום בציבור של מימצאי ביקורת שליליים על אודות אדם המכהן בתפקיד ציבורי מסבים לו פגיעה שפעמים אינה ניתנת לתיקון, לכן בטרם פרסום יש להקפיד כי הליכי הביקורת נעשו בצורה תקינה ומלאה, וכי כל מהלכי הבחינה והבדיקה של הגופים השונים המעורבים בהליך הביקורת ננקטו והושלמו, וכי הדרך הוכשרה לפרסום המימצאים בציבור".

59. קל וחומר, עת מדובר על פרסום טיוטת דו"ח ראשונית, של ביקורת אשר נערכה על חו"ד של יועץ משפטי של הוועדה המשמש כשומר סף, כאשר כאמור, על פי הדין, נדרשת חו"ד נוגדת שאושרה על ידי מליאת הוועדה כדי לסותרה ואף זאת יעשה באופן מצומצם ביותר.

#### ד. עיתוי עריכת הביקורת

60. מזה תקופה ארוכה, שנטענות טענות, חדשות לבקרים ונוצרה 'אווירה' כנגד הוועדה, לפיה הוועדה ועובדיה אינם מתפקדים. נטענו טענות נגד מהנדס הוועדה, טענות נגד מחלקת הפיקוח, טענות נגד שמאים, טענות נגד הגזברית וכעת הגיע תורו של היועץ המשפטי,

<sup>20</sup> עניין אלונגי, פסקה ב. בע' 605

הח"מ, להיות במוקד.

61. ניכר כאמור, כי הגיע תורו של הח"מ וברי כי עיתוי הוצאת דו"ח הביקורת שנערך על חווי"ד של הח"מ, תוך שזירת רמיזות ברורות ליישום בדבר המשך העסקתו של הח"מ כיועמ"ש הוועדה, אינה מותירה ספק בעיני הקורא באשר לכוונות לכאורה ביחס לעריכת הביקורת כאמור. בעניין זה, כמו גם ביתר העניינים, שומר הח"מ על זכותו להוסיף ולטעון בהמשך.

#### ה. חשש להכנת והטיית דו"ח ביקורת ממניעים זרים ופסולים

62. אין לח"מ כל ספק, באשר לשיקולים הזרים לכאורה, לאורם נתבקש מבקר הוועדה לערוך דו"ח ביקורת ממוקד על חווי"ד שניתנה על ידי הח"מ הלכה למעשה. כל תכלית "הביקורת" כבר הייתה ידועה מראש וזאת כבר מהמועד שהוחלט על עריכתה והיא – סילוק הח"מ כשומר הסף בוועדה המקומית הראל.

63. ממשקלם המצטבר של הדברים כאמור, עולה חשש לכאורה כי מניעיו של מבקר הוועדה להכנת דו"ח הביקורת, זרים ופסולים ונראה כי הם נובעים לכאורה ממניע אחד בלבד: לגרום לסילוקו של הח"מ מתפקידו, תוך פגיעה קשה בזכויות יסוד חוקתיות ובין היתר בזכות הטיעון והעיון העומדות לח"מ ותוך פגיעה קשה בשמו הטוב, במקצועיותו ובפרנסתו.

64. וביתר שאת, הפניית טיוטת דו"ח ביניים במישרין לראש מ"מ משרת ציון ולחברי ועדת הביקורת שלה, עוד בטרם קיבל מבקר הוועדה את תגובתם של הח"מ ויו"ר הוועדה - המבוקרים, לממצאי טיוטת הדו"ח, מצביעה כאלף עדים על התנהלות מבקר הוועדה העולה לכאורה כדי ניגוד עניינים, שאינה ראויה בלשון המעטה, אינה עומדת בהוראות הדין ומעלה חשש לעריכת ביקורת מוטית ומכוונת מטרה להוות כלי ניגוח בח"מ מתוך מניעים פסולים ובלתי ענייניים.

65. לא ניתן להתעלם ממליאת הוועדה אשר התקיימה ביום 02.08.2023, במסגרתה לא הסתיר ראש המ"מ משרת ציון את העובדה כי קיבל את טיוטת הדו"ח לידיו, כי קראה ואף קיבל את ממצאיה, מסקנותיה והמלצותיה כעובדה מוגמרת ואף העז להתבטא בחריפות כלפי הח"מ תוך שהוא מטיל עליו אשמה ומטיח בפני הח"מ כי מעל בכספי הוועדה, גרם לה לנזקים וכי הוועדה תשמח כי יסיים את תפקידו וכחאי לישנא:

ח. ועדה: ...הגדיל לעשות היועמ"ש ועוד שנייה גם מני ידבר המבקר הפנימי, הלך ומינה שמאי שבניגוד לכל ההנחיות לכל הכללים ועל זה מני ידבר. אני לא רוצה לישנא<sup>21</sup>”

וממשיך:

ח. ועדה: מבקשים להסיק מסקנות<sup>22</sup>,

ושוב:

ח. ועדה: ואנחנו מבקשים לסיים את ההעסקה של כל מי ש, בוא נגיד את זה בצורה פשוטה, מועל ופוגע בתושבים או בקופת הרשויות

<sup>21</sup> תמלול ישיבת מליאת וועדה מיום 02.08.2023, ע"י 3 ש"י 22 – 23, ע"י 4 ש"י 1 - 2  
<sup>22</sup> שם, ע"י 4 ש"י 8

לרבות<sup>23</sup>,

וביתר שאת:

ח. ועדה: מה הוא עשה מה שהוא התרשל. מועל בדיוק, היו"ר הגדירה בדיוק את מה שאתה לא הבנת<sup>24</sup>.

ח. ועדה: הוא עומד פה ומשקר<sup>25</sup>.

ח. ועדה: ואם הוא לא אומר לה הוא התרשל וזה לא מועל, התרשל, עכשיו יש נהלים למנהל התכנון? יש נהלים. יש כסף שלנו של ראשי הרשויות ששוכב בקופת הוועדה ובניגוד הוא לא עושה כלום?<sup>26</sup>

ח. ועדה: אני אומר דברים חריפים כי אתם גורמים נזקים פה לרשות,

ממשרד יועמ"ש: אבל את כל הדברים החריפים אתה מפנה אלי?

ח. ועדה: אני מפנה לכל הגורמים גם לאתי גם ליועמ"ש ולכל גורם שפועל,

ממשרד יועמ"ש: אני אומר לך פה לפני כולם, אם אתה חושב שהיועמ"ש לא תקין, אני מוכן לסיים ברגע זה,

ח. ועדה: אנחנו נשמח<sup>27</sup>.

ובהמשך חוזר על רצונו לסלק את הח"מ:

ח. ועדה: הדלת פתוחה.

ח. ועדה: בבקשה. תסיימו<sup>28</sup>.

ולא הועילו כל הערותיו של הח"מ, כי הלכה למעשה מדובר בטיטות דוח ביניים, כאשר טרם ניתנה לו זכות הטיעון ועימות מול ממצאי הדוח אך אין זה מפריע כלל למבקר הוועדה ולנוכחים, לערוך דיון בממצאי הדוח ובחווה"ד מושא טיטות דוח הביקורת?<sup>29</sup> לזכא לי שנא:

עו"ד יועמ"ש: אנחנו מדברים פה על טיטות של דו"ח,

יו"ר ועדה: נכון,

ממשרד יועמ"ש: אני יודע הכל, אני יודע,

עו"ד יועמ"ש: עוד לא ניתנה לנו,

ממשרד יועמ"ש: סליחה,

עו"ד יועמ"ש: הזכות להעיר את ההערות,

ממשרד יועמ"ש: יאיר אני יודע,

<sup>23</sup> שם, ע' 4 ש' 10 - 12

<sup>24</sup> שם, ע' 4 ש' 20 - 21

<sup>25</sup> שם, ע' 11 ש' 11

<sup>26</sup> שם, ע' 13 ש' 2 - 5

<sup>27</sup> שם, ע' 5 ש' 1 - 9

<sup>28</sup> שם, ע' 11 ש' 18 - 20

<sup>29</sup> שם, ע' 5 ש' 16 - 23, ע' 6 ש' 1 - 10

עו"ד [REDACTED], יועמ"ש: הטייטה שגויה לחלוטין,

[REDACTED] ממשרד יועמ"ש: [REDACTED] אמר לי [REDACTED] לצורך העניין, ידע טוב מאוד  
שמדובר בטייטה,

עו"ד [REDACTED] יועמ"ש: איך הוא ראה את זה בכלל?

[REDACTED] ממשרד יועמ"ש: אני לא ידע,

עו"ד [REDACTED] יועמ"ש: אסור היה לו לראות,

[REDACTED] ממשרד יועמ"ש: הקובץ,

[REDACTED] יו"ר ועדה: ניתנה אליו, מה ז"א איך הוא ראה את זה?

[REDACTED] ת. ועדה: מה זה לא, אני, חברי המליאה יש להם זכות לקבל,

[REDACTED] יו"ר ועדה: לא, ממש לא.

עו"ד [REDACTED] יועמ"ש: ממש לא. דוח,

ובהמשך<sup>30</sup>:

עו"ד [REDACTED] יועמ"ש: אני לא מצליח להבין איך טייטות ביקורת שמכפישה שם את  
שמי,

[REDACTED] ה. ועדה: אני אמרתי יום אחרי,

עו"ד [REDACTED] יועמ"ש: שהיא טייטה מגיעה לפורום הזה. איך זה עולה בכלל לדיון  
פה?

עו"ד [REDACTED] יועמ"ש: הנה זה עולה פה לדיון.

עו"ד [REDACTED] יועמ"ש: שליחה, מדברים על זה,

עו"ד [REDACTED] יועמ"ש: מדברים על זה פה,

66. והחמור מכל, מבקר הוועדה, עורך דין בעצמו, פועל בניגוד לכללי האתיקה החלים עליו  
תוך הפרתם הבוטה, מכנה את הח"מ – יועמ"ש הוועדה, שקרן! וזאת פעמים מספר וללא  
הפסקה, מגנה ומבזה אותו ומאיים עליו באופן בוטה בשפת רחוב "כדאי לך לסתום את  
הפה שלך", וטוען בפני כל הנוכחים כעובדה מוגמרת, כי בהינתן חוות הדעת, הח"מ פעל  
בניגוד לחוק, כל זאת מתוך ממצאים לכאורה בטייטות דו"ח ראשונית שטרם אומתה  
כאמור:

עו"ד מנחם בלילוס, מבקר מו"מ מבשרת: לא הגיע. אתה שקרן. לא הגיע<sup>31</sup>

עו"ד מנחם בלילוס, מבקר מו"מ מבשרת: אתה שקרן...<sup>32</sup>

עו"ד מנחם בלילוס, מבקר מו"מ מבשרת: אתה שקרן. פשוט שקרן<sup>33</sup>

עו"ד מנחם בלילוס, מבקר מו"מ מבשרת: אתה שקרן פשוט שקרן<sup>34</sup>

<sup>30</sup> שם ע"י 18 שי 1-21

<sup>31</sup> שם, ע"י 18 שי 7

<sup>32</sup> שם, ע"י 18 שי 11

<sup>33</sup> שם, ע"י 18 שי 17

- עו"ד מנחם בלילוס, מבקר מו"מ מבשרת: כדאי לך לסתום את הפה שלך. כדאי.<sup>35</sup>
- עו"ד מנחם בלילוס, מבקר מו"מ מבשרת: כדאי. כי אתה בחו"ד שלך אתה פעלת בניגוד לחוק,<sup>36</sup>
- עו"ד מנחם בלילוס, מבקר מו"מ מבשרת: לא מראה שום דבר, מראה שאתה שקרן. זה הכל,<sup>37</sup>
- עו"ד מנחם בלילוס, מבקר מו"מ מבשרת: הוא מביא דברי שקר,<sup>38</sup>
67. ואף הודה כי העביר את הדו"ח לראש מ"מ מבשרת ציון:
- עו"ד מנחם בלילוס, מבקר מו"מ מבשרת: ~~קיבל כי הוא ראש המועצה,~~<sup>39</sup>
68. ואף הגדיל לעשות מבקר הוועדה, והודיע בפני כל הנוכחים, כי הוא מבקר המועצה ומכוח תפקידו זה, הוא "מתפקד" כמבקר הוועדה בעוד שלא כך הדבר כידוע. ניכר, כי מבקר הוועדה אינו מבין לכאורה את מעמדו ואת תפקידו כלל ועיקר, כי הלכה למעשה מכחן הוא בתפקיד מבקר הוועדה שהינה ישות משפטית נפרדת ובאופן מובחן מן המ"מ מבשרת ציון. אלא שחלף זאת, בחר מבקר הוועדה לציין בפני יו"ר הוועדה, כי מקבל את שכרו מהמועצה ולא מהוועדה, דבר אשר מצביע על ניגוד העניינים בו הוא שרוי ומאילו מניעים פועל הוא:
- עו"ד מנחם בלילוס, מבקר מו"מ מבשרת: אני המבקר של המועצה ו, מתפקד מבקר הוועדה...
- עו"ד מנחם בלילוס, מבקר מו"מ מבשרת: וזה הכל. את המשכורת שלי אני לא מקבל בוועדה. אני מקבל את זה מהמועצה...
- עו"ד מנחם בלילוס, מבקר מו"מ מבשרת: המבקר של הוועדה. את לא מכירה את החוק, אני מכיר את החוק,<sup>40</sup>
69. לא זו אף זו, שמבקר הוועדה אף טרח להשמיע לכל, כי אין בכונתו לשנות דבר מהכתוב בטיטות הדו"ח, אלא רק לצרף את התייחסות הח"מ, הא ותו לא!<sup>41</sup>
- ~~עו"ד יו"ר ועדה:~~ אין לנו חו"ד בכתב. לגבי הדוח ביקורת שעושה עו"ד בלילוס הוא העביר אלי באופן אישי את הדוחות, שני דוחות, יש לנו אפשרות להגיב עליהם עד ה- 30.9, לאחר שתהיה התגובה שלנו, יחליט המבקר מה הוא עושה עם זה, רק לאחר מכן, עו"ד מנחם בלילוס, מבקר מו"מ מבשרת: זה הולך למליאה, מה ז"א?
- ~~עו"ד יו"ר ועדה:~~ ח. ועדה: אוקי. אני מבקש מיד אחרי ה- 30.9 מתקיים פה דיון במליאה על דוח הביקורת.
- עו"ד ~~יועמ"ש:~~ מיד אחרי ה- 30.9 ז"א ממה שאני מבין שההערות הן כאילו

<sup>34</sup> שם, ע"י 18 שי' 18

<sup>35</sup> שם, ע"י 18 שי' 22 - 23

<sup>36</sup> שם, ע"י 19 שי' 2 - 3

<sup>37</sup> שם, ע"י 19 שי' 12 - 13

<sup>38</sup> שם, ע"י 19 שי' 18

<sup>39</sup> שם, ע"י 20 שי' 7

<sup>40</sup> שם, ע"י 20 שי' 20 - 24, ע"י 21 שי' 1 - 2

<sup>41</sup> שם, ע"י 17 שי' 3 - 23, ע"י 21 שי' 24

סתם, הוא לא,

עו"ד מנחם בלילוס, מבקר מו"מ מבשרת: הדוח שלי הוא סופי.

70. מה לח"מ להכביר במילים, והרי תמלול ישיבת מליאת הוועדה מיום 02.08.2023 מדבר בעד עצמו ומעיד כאלף עדים, כי גורלו של הח"מ נחרץ זה מכבר. כי טיוטת הדוח אינה אלא דוח סופי, אשר הופץ זה מכבר לראש המועצה ולגורמים נוספים שאינם רלוונטיים, עוד בטרם הועבר לעיון הח"מ ו/או יו"ר הוועדה והחמור מכל: עוד בטרם ניתנה לח"מ זכות הטיעון וזכות העיון ועוד בטרם הועברה תגובת הח"מ למבקר הוועדה וכמתבקש על פי כל דין וביתר שאת, על פי ההלכה הפסוקה.
71. הדבר מקבל משנה תוקף שעה שהביקורת נסמכת לכאורה על הוראות דין שגויות ובלתי רלבנטיות לוועדה, ממצאיה שגויים ביסודם וממילא גם מסקנותיה והמלצותיה ובעיקר, מקום שנמנע מבקר הוועדה במכוון, מלערוך ביקורת דווקא על נושאים דחופים ומהותיים אשר מועלים חדשות לבקרים בנוכחותו, אך בחר משום מה להתעלם מנושאים אלו. במה הדברים אמורים?
72. בהקשר זה, יצוין, כי רק לאחרונה, בתאריך 13.9.23 שלח מה- [REDACTED], ראש מטה התכנון הלאומי, מכתב אל ראש המ"מ מבשרת ציון, מר [REDACTED] במסגרתו הביע מר [REDACTED] תדהמה על כך שמר [REDACTED] נותר עדיין מורשה חתימה שלישי בוועדה. בתוך כך הורה מר [REDACTED] למר [REDACTED] "לפעול לאלתר לתיקון ולהתאמת נהלי עבודת הוועדה המרחבית הראל להנחיות משרד הפנים, כך שגם בוועדה המרחבית הראל מורשי החתימה יהיו יו"ר וגזבר הוועדה בלבד". יודגש, כי סוגיית מורשי החתימה הינה דוגמא אחת להפרדה ולאי התלות שחייבת להיות בין הוועדה לבין הרשויות החברות בה. תמוה מאוד כיצד לא פעל מבקר הוועדה להעיר ולבקר את הוועדה בעניין סוגיית מורשי החתימה. מבקר הוועדה הבחיר בישיבת מליאת הוועדה מתאריך 2.8.23 כי מי שמשלם את משכורתו זו המועצה ולא הוועדה. כפי שיפורט להלן, יטען הח"מ כי המבקר פעל לכאורה שלא בהתאם לכללים ולנהלי הביקורת, תוך שהוא מוטה ומושפע מ"הלך רוח" ורצון להיפטר מהח"מ. אם לא כך הם פני הדברים, אזי כיצד יתכן שבמשך תקופה כה ארוכה (יותר משנתיים) לא מצא לנכון מבקר הוועדה להעיר ולבקר את הוועדה על כך שבניגוד לאוגדן הנהלים, קיימים שלושה מורשי חתימה כאשר אחד מהם הוא ראש מועצה, זאת כאשר נקבע בבירור באוגדן הנהלים שצריכה להיות "מערכת ניהול חשבונות עצמאית ובלתי תלויה ברשויות המקומיות החברות בוועדה".
- מכתב הוועדה ומכתבו של מר [REDACTED] ראש מטה התכנון הלאומי, מתאריך 13.9.23, רצי"ב כנספח '7'.
73. ברי כי סוגיה זו ומקרים נוספים (שיעלו במידת הצורך בזמן ובמקום המתאים), מוכיחים שמבקר הוועדה מצוי לכאורה בניגוד עניינים ושיקוליו הינם שיקולים זרים ופסולים.

ו. התייחסות הח"מ לטיטת דו"ח הביניים גופו

כללי

74. כאמור, צוין בפתיח טיוטת דוח הביניים, כי נושא הביקורת הינו: "הסמכת שמאי כשמאי הוועדה בנוסף להיותו מרכז תחום היטל השבחה לשנת 2023" (כאשר בכל יתר העמודים, צוין בכותרת העליונה: "...לשנת 2022"), ובמרכז טיוטת הדו"ח, הועמדה לביקורת תווי"ד

הח"מ מיום 15.9.2022.

75. ראשית, יצוין כי בניגוד לכותרת טיוטת הדו"ח שיש בה כדי להטעות את הקורא, אין מדובר ב'הסמכת שמאי', מקום שאין בידי הוועדה את היכולת להסמיך מאן דהוא כשמאי מקרקעין מקום שלא הוסמך על פי דין ועל פי חוק שמאי מקרקעין, התשס"א-2001 (להלן: "חוק השמאים").
76. שנית, יובהר כי בניגוד לנטען<sup>42</sup>, מבקר הוועדה לא טרח לקיים פגישות עם המבוקרים בוועדה לרבות עם הח"מ. בטיוטת דו"ח הביניים, ציין מבקר הוועדה כי קיים פגישות עם גורמים בוועדה ביניהם: יו"ר הוועדה, הח"מ – יועמ"ש הוועדה, מזכירת הוועדה והנהלת חשבונות הוועדה. אלא שבניגוד לנטען וכפי הידוע לח"מ, לא קיים מבקר הוועדה כל פגישה פרונטלית עם מי מהגורמים המנויים לעיל ולרבות עם הח"מ העומד במקום ביקורת. לפיכך יש לקחת בערבון מוגבל את המסמך המתאימר להיקרא "טיוטת דו"ח ביקורת".
77. מסעיף 1.3 לטיוטת דו"ח הביקורת ניתן להבין לכאורה כי המבקר ערך בירור עם המבוקרים בעניינים נשוא הביקורת, שכן צוין ש"הביקורת קיימה פגישות ואו שיתות ואו התכתבויות עם הגורמים...". הלכה למעשה לא קיימה הביקורת כל פגישה ואו שיחה ואו התכתבות למעט דרישות לקבלת מסמכים שנשלחו בדוא"ל על ידי המבקר.
78. שלישית, המקור הנורמטיבי עליו נשענת הביקורת<sup>43</sup>, שגוי מיסודו לכאורה ורובו אינו רלבנטי לוועדה. טיוטת דו"ח הביניים, מבוססת על הוראות חוק, תקנות, חוזרי מנכ"ל משרד הפנים, אשר רובן אינן רלבנטיות למקרה המבוקר וביתר שאת, רובן אינן חלות על הוועדה, לאור הנושא המבוקר.
- כך למשל, סעיפים 2.2-5.1 לטיוטת דו"ח הביניים, מבוססים על חוזר מנכ"ל משרד הפנים מסי' 8/2016 שעניינו: "נוהל התקשרויות לביצוע עבודה מקצועית הדורשת ידע ומומחיות מיוחדים או יחסי אמון מיוחדים בפטור במכרז". אלא מאי, שנוהל זה אינו חל על הוועדה ואף אם חל, אינו רלבנטי במקרה דנן.
- כידוע, פועלת הוועדה על פי הוראות אוגדן הנהלים, בין היתר כקבוע בפרק יועצים חיצוניים<sup>44</sup> ואילו תקנות העיריות (מכרזים), הוחלו על הוועדות המרחביות בשינויים המחויבים בנוהל זה. לצד זאת, קיים נוהל התקשרויות עם יועצים חיצוניים המעוגן בחוזר מנכ"ל משרד הפנים מסי' 7/2005 ואשר כותרתו: "יועצים חיצוניים בוועדות תכנון ובניה", אם כי תחולתו של חוזר זה, מוקדמת לאמור באוגדן הנהלים העדכני משנת 2009. כך שמקום כי קיימת סתירה בין השניים, יגברו הנחיות האוגדן אשר תחולתו מאוחרת מתחולת חוזר מנכ"ל 7/2005 כאמור.
- וכפועל יוצא, חלף יועדת התקשרויות המוזכרת בסעיף 5 לחוזר מנכ"ל משרד הפנים 8/2016 או יועדת המכרזים המוזכרת בתקנות מכרזים, פועלת בוועדה יועדה מקצועית<sup>45</sup>, אשר הרכבה: יו"ר הוועדה, מהנדס הוועדה וגובר הוועדה, כאשר יועמ"ש הוועדה מוזמן כמשקיף.

<sup>42</sup> טיוטת דוח הביניים, ע' 10 סעיף 1.3

<sup>43</sup> סעיף 1.4 לטיוטת הדוח

<sup>44</sup> אוגדן הנהלים, ע' 61, חוזר מנכ"ל 7/2005

<sup>45</sup> אוגדן הנהלים, ע' 14 פרק רכישת טובין ושירותים

מכאן, שלא ברור מדוע החיל מבקר הוועדה את חוזרי מנכ"ל 8/2016 ו-5/2017 על הוועדה ובאופן שגוי, מקום שבדיוק לעניין התקשרויות אלה, קיימות הנחיות והוראות ספציפיות בנוגע לוועדות מרחביות, אשר כידוע, אינן בגדר רשות מקומית או מועצה מקומית והדינים החלים עליהן, שונים בתכלית מהדינים החלים על הרשויות, לבטח ככול שמדובר בחיבטים כספיים וכנקוב באוגדן הנהלים.

רביעית, המבנה הארגוני המופיע בעמוד 12 לטיוטת הדו"ח, אינו עדכני ונושא שמות בעלי תפקידים אשר עזבו זה מכבר את הוועדה.

### התייחסות לממצאי הביקורת בדוח הביניים

#### סעיף 2.2 - חובת עריכת מכרז למתן שירותי שמאות

79. מבקר הוועדה קבע באופן נחרץ ובלתי משתמע בסיפא לעי 29 בטיטת הדו"ח ובסעיף 3 לפסקת המסקנות, כי: "לאור האמור לעיל קיימת חובת עריכת מכרז למתן שירותי שמאות". אלא שקביעה נחרצת זו, בטעות יסודה, וכלל לא ברור על מה נסמכת מסקנה זו, מקום שלא תמך את מסקנותיו בכל פסיקה או מקור חוקי הרלבנטי להעסקת שמאי וועדה מרחבית לתכנון ובניה.

80. כאמור, על התקשרות הוועדה עם יועצים חיצוניים חלות ההוראות הספציפיות שנקבעו לוועדות המרחביות במסגרת חוזר מנכ"ל 7/2005 ו/או אוגדן הנהלים משנת 2009, כאשר על התקשרות אשר סכומה עולה על הסכום הפטור ממכרז, יחולו תקנות העיריות (מכרזים), תשמ"ח-1987 (להלן: "תקנות מכרזים") וזאת בשים לב לאמור בתקנות 3(3) ו-3(8) שזה לשונן:

#### "פטורים

3. העיריה רשאית להתקשר בחוזה ללא מכרז אם החוזה הוא מסוגי חוזים  
אלה:

...

(3) חוזה להעברת טובין, להזמנת טובין או לביצוע עבודה שערכו אינו עולה על  
26,000 שקלים חדשים;

...

(8) חוזה לביצוע עבודה מקצועית הדורשת ידע ומומחיות מיוחדים, או יחסי  
אמון מיוחדים, כגון: עבודות תכנון, פיקוח, מדידה, שמאות, ייעוץ ועבודות כיוצא  
באלה;

81. יודגש, כי לעניין הפטור הקבוע בתקנה 3(3) לתקנות המכרזים, עמד סכום החתקשרות הפטור ממכרז במועד מתן חוות הדעת, על סך של כ-145,000 ₪ (להלן: "סכום הפטור").

82. לעניין הפטור הקבוע בתקנה 3(8) לתקנות המכרזים, ראויה לציון פסיקת בג"ץ אשר ניתנה בעניין כפר יונה<sup>46</sup>, שם פסקה כב' השופטת ד' ברק-ארז כי התקשרות העיריה עם משרד יועמ"ש המתמחה בתחום התכנון ובניה, פטורה ממכרז וכחאי לישנא:

"אין ספק שהתיבה "ידע או מומחיות מיוחדים" אינה יכולה לחבוק בתוכה כל  
התקשרות עם בעל מקצוע חופשי שעבודתו כרוכה בהפעלת שיקול דעת מסוים. לא

<sup>46</sup> עעמ 701/22 משרד עורכי דין עפר שפיר ושות' נ' עורכי דין לקידום מנהל תקין [פורסם בבנ]

לכך התכוון המחוקק בקבעו פטור ממכרז. לצד זאת, גם אין מקום לפרשנות צרה מדי המקנה פטור ממכרז רק במקרים נדירים שבהם מדובר במתן שירותים מקצועיים על-ידי יחיד סגולה. אין מדובר בהגדרה חובקת כול, אך גם לא כזו שתוחמת פתח צר כחודה של מחט. במקרה דנן, ובהתחשב במכלול הנסיבות, לא נדרשת הכרעה רחבה באשר למבחן הכללי לפיו יש לבחון את התקיימות התנאים הדרושים לצורך תחולתה של תקנה 3(8) לתקנות העיריות מכרזים. די לנו בכך שמדובר בענייננו בתחום עיסוק משפטי ספציפי (תכנון ובניה) להבדיל מייעוץ משפטי כללי...<sup>47</sup>.

83. פסיקה דומה ניתנה לאחרונה בעניין חוף השרון<sup>48</sup>.
84. ודוק, ברי אם כן, כי לא ניתן לקבוע באופן נחרץ כשם שעשה מבקר הוועדה, כי התקשרות עם שמאי מקרקעין, הנדרש לתחום התמחות ספציפי בתחום התכנון והבניה, מחייבת מכרז וביתר שאת, מקום שהתקשרות זו ממילא פטורה ממכרז במידה שאינה עולה על סכום הפטור, ובוודאי כאשר מדובר בשמאי שכבר מבצע עבודות עבור הוועדה ובהתאם להסכם שעליו חתם רשאי הוא לערוך גם שומות
85. ברי אם כן, כי הליך בחירת שמאי וועדה המצריך ידע ומומחיות מיוחדים ו/או יחסי אמון מיוחדים, עונה היטב על ההגדרה הקבועה בסעיף 3(8) והינו פטור ממכרז, הן על פי תקנות המכרזים, הן על פי אוגדן הנחלים, הן על פי חוזר מנכ"ל 7/2005 וכן אף לשיטת הביקורת, על פי חוזרים 8/2016 ו-5/2017, אשר אינם חלים על הוועדה כאמור.
86. יחד עם כל האמור לעיל, וחרף העובדה כי הלכה למעשה לא היתה מוטלת חובה בדין על הוועדה לערוך מכרז להתקשרות עם שמאי הוועדה וקל וחומר להתקשרות עם רכו ההיטלים, מקום שההתקשרות עימו חוסה תחת הפטור הקבוע בתקנה 3(3) לתקנות המכרזים כאמור, ערכה הוועדה הליך מכרזי לשני התפקידים, הן לשמאי הוועדה והן לרכו ההיטלים וכפי שיובא להלן. כך שכל טענות הביקורת לעניין זה, דינן להידחות על הסף.

#### מכרזי הוועדה מחודש ינואר, 2022

87. בחודש ינואר שנת 2022, פורסמו 2 מכרזים: האחד למתן שירותי שמאות לוועדה (להלן: "שמאי הוועדה") והשני למתן שירותי מרכז תחום היטל השבחה בוועדה (להלן: "רכז היטלים"). הפרסום נערך ב-2 עיתונים יומיים כדין.
- העתק פרסום מכרזי שמאים משנת 2022, רצ"ב כנספח 8'.
- העתק מסמכי מכרזי שמאים משנת 2022, רצ"ב כנספח 9'.
88. בשני המקרים, נקבע כי את ההצעות נדרש להגיש לא יאוחר מיום 31.1.2022.
89. ביום 17.2.2022, התכנסה ועדת המכרזים של הוועדה בהרכבה כדין וכנדרש כאמור, בחנה את ההצעות שנתקבלו בגין שתי ההזמנות וערכה ראיונות פרונטליים לכלל המציעים. תרשומת ראיונות הוועדה מיום 17.2.2022, רצ"ב כנספחים 10' ו-11' בהתאמה.
90. במכרז שמאי הוועדה, הוגשו 5 הצעות, מתוכן נבחרו 2 שמאים: [REDACTED]

<sup>47</sup> שם, פסקאות 23 - 24

<sup>48</sup> עעמ 7296/22 המועצה האזורית חוף השרון נ' עורכי דין לקידום מנהל תקין

91. במכרז רכז היטלים, הוגשו 3 הצעות ומתוכם נבחרו 2 כשירים: כשיר א' - השמאי [REDACTED]

[REDACTED] וכשיר ב' - השמאי [REDACTED]

העתק פרוטוקול ועדת המכרזים מיום 17.2.2022, רצ"ב כנסת 12'.

חו"ד הח"מ מיום 15.9.2022

92. עד לסוף חודש 12/2022, נערכו שומות היטלי ההשבחה בוועדה על ידי שני השמאים

שנבחרו כאמור. אלא שכבר בחודש ספטמבר 2022, נודע לוועדה כי השמאי [REDACTED] מתעתד לסיים את עבודתו בעקבות מינויו כשמאי מכריע.

93. ביום 15.9.2022, נתבקש הח"מ ליתן חוות דעתו בנוגע לשאלה שהועלתה: האם רשאית הוועדה לפנות למר [REDACTED] - רכז ההיטלים, לביצוע עבודות נוספות (עריכת שומות) וזאת בשל הפסקת עבודתו של השמאי [REDACTED] כאמור.

94. בטרם מתן חו"ד, בחן הח"מ את מסגרת ההתקשרות עם רכז ההיטלים, את הוראות הדין הנוגעות בדבר וכן את העומס הקיים בוועדה.

95. בניגוד לנטען בטיטות דוח הביניים, חו"ד של הח"מ התבססה על העובדות כדלקמן:

95.1 בשל עומס שגם כך היה קיים בוועדה ועל מנת לספק מתן שירות הולם לתושבי מרחב התכנון של הוועדה נדרש היה לתת פתרון באופן מידי ובכפוף לכך שתפרסם הוועדה מכרז חדש לבחירת שמאי וועדה נוסף. לא למותר לציין, כי אכן הוועדה פרסמה מכרז נוסף כבר במהלך חודש מרץ 2023, כאשר הוועדה התכנסה ביום 24.4.2023 כפי שיובהר להלן.

95.2 תקנה 8(3) לתקנות מכרזים, אינה מחייבת בהכרח יציאה למכרז בהתקשרות חדורשת מומחיות, כאשר בכל מקרה, תקנה 3(3) לתקנות המכרזים, מאפשרת לוועדה להתקשר בהסכם למתן שירותים חיצוניים בפטור ממכרז, עד לסכום הפטור. לענין זה יצוין, כי עריכת שומות ע"י רכז ההיטלים, מהווה עבודה נפרדת מעבודתו כרכז היטלים, והיא אינה בגדר הגדלת היקף עבודתו בהסכם התקשרות קיים. ודוק, עסקינן ב- 2 התקשרויות שונות, כאשר כל אחת מהן, בסכום אשר אינו עולה על סכום הפטור.

95.3 לחילופין, אף מעיון ב"הזמנה להציע הצעה למתן שירות מרכז תחום היטל השבחה בוועדה המקומית לתכנון ולבניה הראל", עולה כי אף מכות נוסח המכרז שפורסם לרכז היטלים כמו גם מנוסח ההסכם עליו חתם מר רענן, ניתן להעסיקו גם בעריכת שומות, לפחות באופן זמני כפי שקבע הח"מ בחוות דעתו. שכן, בסעיף 2 לנוסח המכרז מתודש ינואר 2022, תחת הכותרת "כללי" צוין בשורה בסיפא כי: "תפקידו של רכז תחום היטל השבחה יהיה, בין היתר, לרכז, לפקח...". בסעיף 3 לנוסח המכרז כאמור, הוכתרה הכותרת כ- "סוגי השירות העיקריים הנדרש כרכז תחום היטל השבחה", לאמור, שרשימת השירותים הנדרשים מרכז תחום היטל השבחה, אינה רשומה סגורה, שכן נקבע "בין היתר" ו"סוגי השירות העיקריים...".

95.4 כמו כן, בסעיף 3.14 נקבע כי: ביצוע מטלות נוספות שידדשו על פי דרישות יו"ר ו/או מהנדס הוועדה המקומית. סעיף זה מחזק למעשה את האפשרות לבקש מרכז ההיטלים לערוך גם שומות במקרים מסוימים.

- 95.5 בנוסף, וביתר שאת, בסעיף 9.4 לנוסח המכרז תחת הכותרת "ניגוד עניינים" נקבע כי: "יובהר כי אם יבחר המציע הוא לא יוכל במסגרת עבודתו, לתת שירות לוועדה (עריכת שומות וכיוצא באלה) עבור מקרקעין בגינם הוא הגיש שומה אחרת ו/או שומה נגדית ו/או ייצג בתביעה שהוגשה כנגד הוועדה המקומית". ללמדנו, כי מכלל הלאו ברי כי ניתן ללמוד על ההן: בסעיף נקבע שהשמאי לא יוכל לערוך שומות במקרקעין בגינם הוא הגיש שומה אחרת או נגדית. מכאן כי ברי שבכל מקרה אחר, בו הוא אינו מצוי בניגוד עניינים, יוכל לערוך שומה.
- 95.6 מר [REDACTED], אומנם נבחר ביום 17.2.2022 לרכז היטל השבחה על פי תנאי המכרז הני"ל. ברם, מבדיקת הח"מ ובניגוד לאמור בטיטות הדו"ח, נמצא כי מר [REDACTED] עומד בכל תנאי הסף שנדרשו משמאי הוועדה ובהתאם לנקוב בסעיף 4 רבתי על כלל ס"ק 4.1 - 4.16 לנוסח המכרז לשמאי הוועדה אשר עמד לנגד עיני הח"מ במועד מתן חו"ד ואשר פורסם בחודש ינואר 2022 ובעיקר לעניין הדרישות הנוספות על אלו שנדרשו ממנו במסגרת מכרז מרכז היטלים:
- הינו שמאי מקרקעין מוסמך, בעל רישיון ורשום בפנקס שמאי המקרקעין על פי חוק השמאים.
  - הינו בעל ניסיון של 7 שנים לפחות בעבודת שמאות.
  - הינו בעל ניסיון מוכח של 5 שנים לפחות בהגשת שומות, חו"ד וכיוצא בלוועדות מקומיות לתכנון ובניה או לכל גוף ממשלתי אחר או שומות שהוגשו מול הוועדות המקומיות או כל גוף ממשלתי אחר כגון רמ"י וכד'.
  - הינו בוגר שני תארים אקדמאיים (ראשון ושני) ממוסדות המוכרים ע"י המל"ג.
  - בכל ידע נרחב ומכיר את כל דיני התכנון ובניה על בוריים.
  - משרדו מונה 3 שמאים לפחות, כדי להבטיח מתן שירות הולם ורציף לוועדה.
  - לא הועסק ב- 3 השנים האחרונות, כשמאי ברשות מקומית סמוכה למרחב התכנון של הוועדה.
96. ומה לח"מ להכביר במילים, והרי קורות חייו של מר [REDACTED] והרזומה העשיר שלו, היו מונחים בוודאי גם בפני מבקר הוועדה, אשר מטעמים בלתי ברורים אותם ניתן רק לנחש, החליט לקבוע באופן שגוי, כי אין עומד מר [REDACTED] בתנאי הסף אשר נדרשו משמאי הוועדה במכרז האחרון אשר עמד לנגד עיני הח"מ, עובר מתן חוות הדעת.
- העתק קורות חייו של מר [REDACTED] והאסמכתאות לעמידתו בתנאי הסף, רצ"ב בנספח 13.
97. ויודגש, כי טענת מבקר הוועדה, כי נמצא במסגרת דיוני הוועדה מיום 24.4.2023 ביחס למציעים אשר נתנו הצעותיהם במסגרת המכרז מחודש 3/2023, שאין עומד מר [REDACTED] בתנאי הסף, שגויה היא מיסודה. לעניין זה ראויות לציון העובדות הבאות:
- ראשית, צירף מבקר הוועדה באופן בלתי ברור, את פרוטוקול הוועדה שהתקיימה ביום 24.4.2023 באופן חלקי בלבד ולא בשלמותו (נספח ג' לטיטות הדוח). העתק הפרוטוקול מיום 24.4.2023 בשלמותו, רצ"ב בנספח 14.
- שנית, לא צירף מבקר הוועדה את הטבלה אשר נערכה על ידי הוועדה ביום 24.4.2023 והמשקפת את בדיקת כל המציעים ועמידתם בתנאי הסף, שהעתק ממנה רצ"ב בנספח 15. די מעיון בטבלה הני"ל, כדי להבחין כי כפי שציין מבקר הוועדה בסעיף 26 לטיטות

הדוח, החליטה הוועדה כי מר [REDACTED] עומד בכל הדרישות ובתנאי הסף שנקבעו במכרז שמאי הוועדה מחדש 3/2023.

שלישית, אף קביעתו של מבקר הוועדה בסעיף 27 כי מר [REDACTED] אינו עומד בתנאי הסף, בהסתמך על האמור בפרוטוקול הוועדה מיום 24.4.2023, שגויה היא וכלל לא ברור על אילו עובדות נסמכה.

שכן, מבקר הוועדה בחר לצטט בסעיף 27 הנ"ל, רק את אשר ציינה הוועדה בהערה כי: "ייתכן – לא ברור עם עומד בתנאי הסף מכיוון שהשמאים האחרים עובדים איתו כפריילנסרים". ואף הגדיל לעשות, ולאחר שהביא ציטוט זה, קבע מבקר הוועדה נחרצות בסיפא לסעיף 27 הנ"ל, כי: "דהיינו שמאי השומות אינו עומד בתנאי הסף".

אלא שמבקר הוועדה התעלם התעלמות מוחלטת מן העובדה, שחרף ההערה בדבר משרדו של מר [REDACTED] ולאחריה, החליטה הוועדה כי עומד מר [REDACTED] בתנאי הסף, ולמרות האמור, מר [REDACTED] לא נפסל ועלה לשלב הסופי יחד עם יתר המועמדים שעברו את תנאי הסף.

98. דוק, בחרה הוועדה בסופו של דבר את מר [REDACTED] כאחד משלושת המועמדים הסופיים. לא זו אף זו, שבסיפא של פרוטוקול הוועדה בפרק "המשך דיון והחלטת", שוקלל ציונו הסופי של מר [REDACTED] כאשר אף צוין לבסוף כי: "...לא כדאי לבחור [REDACTED] מכיוון שזה לא ראוי שיעשה את שני התפקידים (כחראי תחום היטל השבחה) ומצד שני אם יבחר כשמאי וועדה, הוועדה תאלץ לצאת למכרז נוסף לתפקיד אחראי תחום היטל השבחה".

מכאן, שברי כי קבעה הוועדה שמר [REDACTED] עומד בתנאי הסף וסיבת אי בחירתו, כלל אינה נובעת מאי עמידתו בתנאי סף כפי שקבע מבקר בוועדה באופן שגוי ובלתי ברור.

99. לעניין זה, מבקש הח"מ להדגיש, כי בתנאי הסף שנקבע ביחס למשרד השמאי המציע (4.15), נקבע כי: "המשרד של המציע מונה 3 שמאים לפחות, כדי להבטיח שירות הולם ורציף לוועדה". משמע, אין כל דרישה שמשרד המציע יעסיק שמאים כשכירים המועסקים במסגרת יחסי עובד-מעסיק, ובהתאם לניסוח הדרישה כאמור, אין כל מניעה כי העסקת השמאים הנוספים במשרד המציע, תהא על בסיס חשבונית (פריילנסר) והרי הרציונל העומד מאחרי תנאי סף זה ואשר צוין מפורשות, מתקיים.

100. משמע, אין כל נפקא מינה לאופן העסקת השמאים הנוספים במשרד (אם במסגרת יחסי עובד-מעסיק או בחשבונית) כדי לקיים את התנאי ולהבטיח שירות הולם ורציף לוועדה. לא למותר לציין, כי מבדיקת ההתקשרויות של הוועדה עם שמאים אחרים שהועסקו על ידי הוועדה [REDACTED] עולה שגם במשרדיהם לא הועסקו עוד 2 שמאים שכירים באותו המשרד. בנוסף, אין כל דרישה בדיון להעסקת עובדים כשכירים כאמור, ולרבות באוגדן וועדות מרתביות או כל נוהל התקשרות אחר החל על הוועדה וממילא דרישה זו לא הייתה חלק מדרישות המכרז כאמור.

101. מהאמור לעיל, עולה כי דין כל טענותיו של מבקר הוועדה בדבר אי עמידתו של מר [REDACTED] בתנאי הסף להעסקתו כשמאי וועדה, להידחות על הסף.

102. מכאן, עולה בבירור, כי חוה"ד המשפטית של הח"מ מיום 15.9.2022, אשר התבססה על העובדה כי יש ליתן מענה דחוף לעומס שקיים בוועדה בהיעדר שמאים להכנת שומות, בשקלול האפשרות של העסקת שמאי אשר עומד בתנאי סף, באופן זמני בלבד וללא מכרז,

בסכום הפטור ממכרז ובכפוף להנחיות שניתנו ע"י הח"מ לוועדה לצאת לפרסום מכרז חדש, עומדת בכל הפרמטרים הנדרשים מיועמי"ש וועדה טרם מתן חוות דעתו המשפטית ובתחשב בנסיבות שתוארו לעיל, מצויה במתחם הסבירות, יעילה ומידתית. ויודגש, כי הח"מ שקל את מכלול השיקולים, תוך שעמד על המכרזים שפורסמו והכריע שלא ניתן להעסיק את השמאי, מר [REDACTED] באופן קבוע כמחליפו של מר [REDACTED] אלא באופן זמני בלבד וזאת כאמור בשל העומס הקיים בוועדה. מדובר כאמור בחוות דעת של יועץ משפטי לוועדה שתואמת להוראות הדין ועומדת במתחם הסבירות והמידתיות.

103. בפסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים בירושלים בעניין דפוס בארי<sup>49</sup>, בו דן בית המשפט בתקינות החלטת המדינה להתקשר בפטור ממכרז עם תברה פרטית ב"התקשרות המשך בנסיבות שבהן השמירה על האחידות נדרשת מטעמי היסכון ויעילות", קבע בית המשפט:

"...לא בכל מצב שבו נדרשת הישות להתקשרות המשך עם ספק מסוים, עליה לבדוק הצעות מחיר חלופיות. קיימים מקרים, כמו אלו הנדונים בעתירה שלפנינו, שבהם יכולה הישות המינהלית להגיע למסקנה, שלפיה התקשרות ההמשך היא החסכונית והיעילה ביותר בנסיבות העניין... אין מניעה, כי בנסיבות מתאימות ניתן להכיר בהפחתת חובות המדינה לספק כלשהו, ואף מתן הנחה ממשית, כטעם למתן פטור ממכרז, הנופל בגדרו של תנאי החיסכון והיעילות, זאת בפרט כאשר ההחלטה נשענת על מסד נתונים סביר<sup>50</sup>."

104. ודוק, החלכה לפיה יש לפרש חקיקה הנותנת פטור מעריכת מכרז בצמצום, לא מנעה מבית המשפט לקבוע את האמור בעניין דפוס בארי, לפיה:

"החלטה של גוף ציבורי לבצע התקשרות שלא בדרך של מכרז, תתקבל לפי תקנות אלה לאחר בחינת האפשרות לערוך את ההתקשרות בדרך של מכרז, וככל שהדבר מוצדק וסביר בנסיבות העניין."

105. כמו כן, בפס"ד עיריית חדרה<sup>51</sup>, נקבע כי:

"החובה לבדוק תחילה את האפשרות לקיים מכרז, אינה מחייבת את הישות לבחון את היעילות והחיסכון בהתקשרות בפטור ממכרז דווקא בעריכת הליך תחרותי. אני מקבל את טענת העירייה לפיה תקנה 1(ב) לא מחייבת עריכת הליך תחרותי בין מציעים פוטנציאליים קודם להחלטה שלא לערוך מכרז. גם בתקנה שבענייננו אין חובה כזו."

106. לא זו אף זו, קל וחומר בענייננו ובנסיבות מיוחדות כפי שהתקיימו במקרה דנן, כאשר הוועדה נקלעה למצוקת עומס על בקשות שלא טופלו, ונדרש היה מהח"מ ליתן פתרון מידי ויעיל למניעת נזקים מיותרים. מכאן, שטענתו הנחרצת של מבקר הוועדה בדבר החובה לערוך מכרז בכל מקרה, נדחת על הסף וכאמור אין לה כל בסיס עובדתי ואו משפטי. במילים אחרות, אם לא היה מתאפשר להעסיק באופן זמני את השמאי [REDACTED] גם כעורך שומות כפי שנקבע בחוות הדעת, המשמעות הייתה מחסור של שמאי לוועדה

<sup>49</sup> עת"מ (י-ם) 20165-06-16 דפוס בארי נ' משרד הפנים (פורסם בבנר, 31.7.2018)  
<sup>50</sup> עת"מ 4896-03-14 אי.טי.אי שיווק בע"מ נגד מדינת ישראל – משרד האוצר ואח' (15.7.14)  
<sup>51</sup> עתמ (חי) 33346-04-19 פורטל - ייעוץ ותכנון אקולוגי בע"מ נ' עיריית חדרה

והצטרפות נוספת, עומס ופיגור בעריכת שומות.

בניגוד לטענת המבקר, הוועדה יצאה לפרסום מכרז חדש כבר בחודש מרץ שנת 2023

107. טענת מבקר הוועדה הנקובה בסעיף 29 לטיטת הדוח, נטענה באופן בלתי מדויק בלשון המעטה, וכלשונו: "נכון לכתיבת שורות אלו, חלפו להם כעשרה (10) חודשים וטרם פורסם מכרז חדש".
108. שכן, כאמור, מר [REDACTED] החל לערוך שומות רק בסוף חודש דצמבר 2022 וכבר בחודש מרץ 2023, יצאה הוועדה בפרסום מכרז לשמאי חדש. כך שלכל היותר הועסק מר [REDACTED] עד לפרסום מכרז חדש כאמור, כשלושה חודשים בלבד!
109. הלוא ציין מבקר הוועדה את עובדת קיומו של המכרז וצירף פרוטוקולי וועדת המכרזים מיום 24.4.23 16ים ג' ו- ד' לטיטת הדוח. מכאן שכלל לא ברור מדוע ציין באופן מכוון כי "...טרם פורסם מכרז חדש". לעניין זה יצוין, כי כאמור, פרסום זה מכבר מכרז חדש להעסקת שמאי הוועדה בחודש 3/2023 כאשר אמור היה להיבחר שמאי וועדה כבר בחודש 4/2023. לאחר שנפסלה מועמדותו של השמאי הנבחר [REDACTED] במסגרתו ניתן היה להגיש מועמדות עד לתאריך 6.8.23.
110. המלצת מבקר הוועדה להורות למר [REDACTED] על הפסקת עבודתו בעריכת שומות, ניתנה עוד בטרם הגיש את טיטת הדוח ליו"ר הוועדה ולח"מ ובטרם אומתה טיטת הדוח על שלל ממצאיה, המלצותיה ומסקנותיה, עם המבוקרים כאמור.
- המלצות המבקר והמסקנות המפורטות בטיטת הדו"ח (עמודים 13 ו-19)
111. בסעיף 2.4 בעמוד 19 לטיטת הדו"ח (ובאופן זהה בע' 13), המליץ מבקר הוועדה "להפסיק לאלתר את העסקתו של שמאי השומות, וזאת מיום 30.07.2023 (להלן: "המלצת הביקורת")". אלא שכאמור, נמסרה טיטת הדוח לידי יו"ר הוועדה והח"מ רק ביום 27.7.2023, כאשר נקבע כי את ההתייחסות לטיטת הדו"ח, יש להעביר למבקר הוועדה עד ליום 30.9.2023.
112. לאמור, כי המלצת הביקורת, כאמור בסעיף 110 לעיל, הועברה זה מכבר על ידי מבקר הוועדה ליו"ר הוועדה באמצעות דוא"ל עוד ביום 24.7.2023 ועוד בטרם נמסרה לעיונה ולעיון הח"מ, נקבעה באופן נחרץ ומבלי שהייתה בכוונת מבקר הוועדה, לקבל את התייחסות היו"ר והח"מ כלל ועיקר, בהיותו בטוח כי ממצאי טיטת הביקורת, תלוטים הם וכפי שטען בישיבת מליאת הוועדה מיום 2.8.2023 "הדו"ח שלי סופי".
113. ברי כי מבקר הוועדה כלל לא התכוון ליתן לח"מ זכות הוגנת לטיעון וממילא קבע את המלצת הביקורת על סמך ממצאיו הוא, מבלי שטרם לוודא נכונותם ומבלי שקיבל התייחסות עניינית לבדיקותיו השגויות.
114. זאת ועוד, ציין מבקר הוועדה בע' 19, כי "המשך העסקתו של שמאי שומות, מעבר לתאריך 30.07.2023 (להלן: "תאריך הפסקת עבודתו של שמאי השומות"), עלולה לגרום את הוועדה להתנהלות שהינה לכאורה בניגוד לחוק ובניגוד לכל דין". והמשיך, כי "השלכות התנהלות הוועדה מעבר לתאריך הפסקת עבודתו של שמאי השומות, הינה לכאורה בניגוד לחוק, ועלולה להציב את הוועדה בהתמודדות בפני המשפט המנהלי וכן במצבים שיהיה עליה לתת את הדין כפי שיקבע על פי כל דין".

115. כמו כן, ציין המבקר, כי "במידה והוועדה תיישם את המלצת הביקורת לתאריך הפסקת עבודתו של שמאי השומות, עליה להגיש הודעה המעוגנת בכתב בה הוועדה מודיעה הוועדה על הפסקת העסקתו של שמאי שומות, וזאת עד לתאריך 15.08.2023 (להלן: "הודעה בכתב"). הודעה בכתב תימסר לכל חברי הוועדה ולשאר הגורמים הרלבנטיים לנושא".
116. ומה לי כי אכביר במילים, והרי די בלקרוא את המלצות מבקר הוועדה, כדי להבין כי אין בכוננתו להמתין להתייחסות המבוקרים כלל ועיקר. המבקר קבע על סמך ממצאים לכאוריים, כי חו"ד בלתי חוקית, כי העסקת שמאי היטלים בעריכת שומות נוגדת את הדין ואף דרש ליישם את המלצת הביקורת ולהפסיק לאלתר את עבודתו, תוך פגיעה בח"מ כיועמ"ש הוועדה ותוך פגיעה באותו שמאי, אשר עבודתו הופסקה לאלתר.
117. כל זאת, תוך שמבקר הוועדה עושה דין לעצמו, הוא המחוקק והוא השופט ועל פיו יישק דבר! לא זו בלבד, אלא שמבקר הוועדה קובע לוחות זמנים לביצוע, חרף העובדה שהפקודה אינה מקנה לו כל סמכות מעין זו, אלא סמכות להמליץ המלצות בלבד.
118. והגדיל לעשות בקבעו, כי הח"מ עברייך ופורע חוק של ממש: "יועזר בשים לב, לאור הממצאים והמסקנות שהועלו בדוח הביקורת, עת יועמ"ש הוועדה פעל לכאורה במספר מקרים בניגוד להוראות התקנות והחוק, הנני משאיר לשיקול דעתה של יו"ר הוועדה וחברי הוועדה התייחסותכם לעניין, להמשך החלטה".
119. קביעת מבקר הוועדה, כי הח"מ פעל "במספר מקרים" בניגוד להוראות התקנות והחוק, אינה אלא קביעה מוטעית, רשלנית, שנכתבה בחוסר סמכות ואשר גרמה להכפשה ופגיעה בשמו הטוב ובמקצועיותו של הח"מ.
120. ואם לא די בכך, ומעבר לעובדה כי אין בסמכות המבקר לערוך ביקורת על חוות דעת של יועץ משפטי, הרי שהמסקנה הבלתי משתמעת אליה הגיע המבקר כי פעל הח"מ במספר מקרים בניגוד לחוק ולדין, ואשר לא ברור כלל על אילו עובדות נסמכת היא, שערורייתית ומוטב היה לו לא הייתה מועלית על הכתב.
121. לעניין זה, יפים דבריו של יועמ"ש האיגוד כפי המובאים בסי' 30 לחוות דעתו מיום 17.4.2012: "כשלעצמי סבור אני כי ראוי ככלל, וככל הניתן, שהמלצות המבקר לא יהיו המלצות ישירות על המבוקד כגון המלצה על צעדי ענישה, נזיפה, או המלצה פתיחה בהליכים משמעתיים (להבדיל מהפניית הגורמים הרלוונטיים לבחון את העניין), עניין זה ככלל אמור להיות מונח בידי הגורמים המוסמכים לדבר. מאידך לטעמי במקרים מיוחדים לא ניתן לנתק את המלצות לתיקון מהיותם המלצות אופרטיביות על המשך טיפול במקרה ובפרט בעניינו של עובד או מבוקר".
122. לצד כל זאת, בל נשכח את ההוראות וההגנות המוקנות לח"מ, והקבועות במסגרת חוזר מנכ"ל משרד הפנים מסי' 1/2007 ובין היתר, בעניין הפסקת העסקתו של יועץ משפטי חיצוני בוועדה לפני תום תקופת ההתקשרות עמו ואת החליף הקבוע לכך.

#### **סיכום ומסקנות**

123. מהאמור לעיל עולה, כי הביקורת מושא תגובת הח"מ זו, הרקע שקדם לה, תהליך עריכתה ופרסומה והדיון בעניינה במליאת הוועדה בתאריך 02.08.2023, אינם מותירים ספק באשר

למטרת עריכתה.

124. אין ספק, כי הביקורת נערכה שלא כדין ובניגוד לאמות המידה הקבועות במשפט המינהלי החלות על העניין, נערכה בחוסר סמכות, נסמכת על הוראות דין שגויות ובעיקר, ממוקדת מטרה לסלק את הח"מ מתפקידו.
125. חמור מכך, תהליך הביקורת, התנהל בניגוד להלכה הפסוקה ובניגוד לכל הכללים החלים על עריכת ביקורת על כל שלביה, תוך פגיעה בשמו הטוב של הח"מ, תוך הטלת צל כבד על מקצועיותו, תוך פגיעה בכבודו, במעמדו ובעצמאותו כיועמי"ש וועדה מרחבית לתכנון ובניה, ותוך פגיעה קשה בזכויות היסוד הקנויות לח"מ כמבוקר אשר טרם נחשף לטיוטת דו"ח וטרם מיצה את זכויותיו, ובפרט הזכויות הקנויות לו בטרם תפורסם טיוטת דוח ביקורת בעניינו. וביתר שאת, מקום שלא נמסרו לח"מ מסמכים מהותיים לביקורת כדי לאפשר לו למצות באופן מלא את זכות הטיעון כלפי טענות שהועלו נגדו, כמו גם לא צורפו מסמכים אשר נטען כי צורפו לטיוטת הדוח.
126. מבקר הוועדה, הפר את כל המוסכמות וההלכות החלות עליו: הן כמבקר רשות ציבורית והן כעורך דין כלפי חברו. פעל בניגוד להנחיות האיגוד בו הוא חבר ובניגוד לכללי האתיקה של לשכת עורכי הדין החלים עליו. מבקר הוועדה חטא לתפקידו כמבקר עת הפנה את המסמך הנחזה לטיוטת דו"ח ביקורת, לגורמים אשר אינם נמנים עם מבוקרי דו"ח ואשר אינם נוגעים לעניין. כל זאת, בניגוד להלכה הפסוקה ובטרם אימת את ממצאי טיוטת הדו"ח הלכאוריים ובטרם נתן לח"מ הזדמנות נאותה והוגנת לטעון את טיעונו ביחס לטיוטת הדו"ח.
127. אף לגופו של עניין, שגה מבקר הוועדה בממצאיו וכפועל יוצא בהמלצותיו ומסקנותיו, תוך שהוא קובע קביעות בחוסר סמכות ותוך הפרת כל הוראות הדין החלים עליו, ותוך מתן הוראות ביצוע אשר אינן נכללות במסגרת סמכויותיו.
128. פרסום טיוטת דו"ח ביקורת ברבים, טרם זמנה וטרם מתן הזדמנות אמיתית וניאותה למבוקר למצות את זכויותיו, לרבות זכויות העיון והטיעון השלובות זו בזו, אסורה היא, ודי בכך כדי לשמוט את בסיסה ואת קיומה.
129. בנסיבות שתוארו לעיל, מתבקש מבקר הוועדה לפעול **בתוך 8 ימים** ממועד העברת התייחסות זו, כדלקמן:
- 134.1 לגנוז את דו"ח הביקורת השגוי אשר נכתב כאמור בחוסר סמכות, בניגוד עניינים ומשיקולים זרים ופסולים היורדים לשורשו של עניין, ואשר די בהם כדי להכריז על בטלותו.
- 134.2 להוציא תחת ידו, מכתב התנצלות מפורט, במסגרתו יודיע על גניזת הדו"ח, תוך פירוט הנסיבות המפורטות בתגובה זו וכן יודיע כי חוזר הוא מכל הטענות והאשמות אשר נטענו כלפי הח"מ.
- 134.3 מכתב ההתנצלות ימוען וייעבר לכל אותם גורמים אשר נחשפו לטיוטת דו"ח הביקורת, לרבות חברי ועדת הביקורת של המ"מ מבשרת ציון וחברי מליאת הוועדה ולרבות כל יתר הנוכחים אשר נכחו בישיבת המליאה מיום 2.8.2023.
130. ככל ולא יעשה כאמור לעיל, שומר הח"מ על זכותו לפעול בכל האמצעים החוקיים העומדים לרשותו למיצוי זכויותיו לפי כל דין.

131. יובהר ויודגש כי התייחסות זו אינה ממצה את טענות הח"מ וככל שיידרש יעלה הח"מ, בזמן ובמקום שיידרש, טענות נוספות רלוונטיות לעניין.

132. אין באמור בהתייחסות זו, כמו במה שלא נאמר בה, משום הודאת הח"מ בטענה מחטענות המועלות בטיוטת הדוח ו/או כדי לפגוע בכל טענה ו/או זכות הקיימות לח"מ ו/או כדי לגרוע מכל זכות, טענה ו/או סעד העומדים לרשות הח"מ על פי דין.

בכבוד רב ובב"ח,

עו"ד [REDACTED]

יועמ"ש הוועדה המרחבית לתכנון ובניה הראל

**רשימת נספחים**

מס' נספח	שם הנספח	עמוד
1	העתק חוות הדעת של האיגוד מיום 17.04.2012	30
2	העתק פרוטוקול ועדת האיתור לבחירת יועמ"ש מיום 20.11.2019	39
3	העתק פרוטוקול ועדת האיתור לבחירת יועמ"ש מיום 28.11.2019	42
4	העתק פרוטוקול ישיבת המליאה מיום 22.12.2019	44
5	העתק הדוא"ל מאת מבקר הוועדה מיום 24.7.2023	46
6	העתק פרוטוקול ישיבת הביקורת מיום 27.7.2023	49
7	מכתב הוועדה ומכתבו של מר [REDACTED] ראש מטה התכנון הלאומי, מתאריך 13.9.23	51
8	העתק פרסום מכרזי שמאים משנת 2022	55
9	העתק מסמכי מכרזי שמאים משנת 2022	57
10	תרשומת ראיונות הוועדה מיום 17.2.2022 חלק א'	69
11	תרשומת ראיונות הוועדה מיום 17.2.2022 חלק ב'	72
12	העתק פרוטוקול ועדת המכרזים מיום 17.2.2022	75
13	העתק קורות חייו של [REDACTED] האסמכתאות לעמידתו בתנאי הסף	77
14	העתק הפרוטוקול מיום 24.4.2023 בשלמותו	94
15	העתק פרוטוקול מיום 3.5.2023	98
16	הטבלה אשר נערכה על ידי הוועדה ביום 24.4.2023 והמשקפת את בדיקת כל המציעים ועמידתם בתנאי הסף	100

# נספח 1

## העתק חוות הדעת של האיגוד מיום 17.04.2012

## ויינברגר ברטנטל ושות', משרד עורכי דין

WEINBERGER BERTENTAL & Co, Law Office

Amichay weinberger, Adv. (L.L.B, L.L.M)

Inor Bertental, Adv. (L.L.B)

Gitit schermann, Adv. (L.L.B)

Chagai Cohen, Adv. (L.L.B)

Liza Hendruker, Adv. (L.L.B)

Hadas Frizmant, Adv. (L.L.B)

Maayan Ofri, Adv. (L.L.B)

Lilach Fridman, Adv. (L.L.B)

Maayan Yerushalmy (LLB)

Yiftach Teigel, Adv. (L.L.B)

Jacob Antweg, Adv. (L.L.B)

רח' זיבוטניסקי 35, רמת גן, מגדל התאומים 2 קומה 12, 52522 טל: 972-3-6130875; פקס: 972-3-6129187; office@muni.co.il

עמיחי ויינברגר, עו"ד

ינור ברטנטל, עו"ד

גיתית שרמן, עו"ד

חגי כהן, עו"ד

ליזה הנדרוקר, עו"ד

הדס פריזמנט, עו"ד

מעייין עופרי, עו"ד

לילך פרידמן, עו"ד

מעייין ירושלמי, עו"ד

יפתח טיגל, עו"ד

יעקב אנטוורג, עו"ד

17 באפריל 2012

לכבוד

איגוד מבקרי הרשויות המקומיות בישראל

רח' אבן גבירול 68

תל אביב

### הנדון: זכות הטיעון והיקפה – חוות דעת משפטית

בהתאם לפנייתכם בנושא שבנדון, הרינו מתכבדים להביא בפניכם את חוות דעתנו, כדלהלן:

### הסוגיה שעל הפרק:

1. התבקשנו להשיב לשאלה אשר הופנתה אלינו על ידי מבקר, כדלקמן:

א. מה היקף זכות העיון והטיעון אשר לה זכאי מבוקר, עובד העירייה?

ב. האם לאחר שניתנה למבוקר האפשרות לעיין בממצאי הדוח ולהשמיע דבריו, זכאי המבוקר ל"שימוע נוסף" בפני המבקר בהתייחס להמלצותיו המעשיות של דוח הביקורת?

ג. האם מבוקר זכאי ל"שימוע נוסף" בפני ועדת הביקורת?

### רקע כללי:

2. כלל ידוע בשיטת המשפט כי זכותו של אדם שתינתן לו הזדמנות נאותה להשמיע טענותיו, בטרם תקבל רשות מנהלית החלטה בעניין העלול לפגוע בזכויותיו.

3. אמנם, פקודת העיריות אינה מכילה הוראה מפורשת המעניקה למבוקר זכות טיעון בהליך ביקורת פנים בעירייה, אולם נקבע בפסיקה הנהוגה כי זכות זו אינה טעונה עיגון מפורש והיא קיימת אף במקום שבו לא נאמרה במפורש (בגץ 7805/00 רוני אלוני חברת מועצת עיריית ירושלים נ' מבקרת עיריית ירושלים (פורסם בנבו) (11.5.2003) (להלן: "פרשת רוני אלוני")).
4. מאחר והכלל הינו יציר הפסיקה וזו לא דנה בכל קשת המצבים האפשריים, עולה השאלה, מה היקף זכות העיון וזכות הטיעון אשר להן זכאי מבוקר, שכן הליך ביקורת כשלעצמו, טומן בחובו פוטנציאל פגיעה (לעיתים קשה) בשמו של מבוקר.

#### היקף זכות העיון והטיעון:

5. כבר בפתחם של הדברים, יובהר כי סוגיות זכות הטיעון וזכות העיון אשר להן זכאי מבוקר שהינו עובד עירייה, בהיותו מבוקר על-ידי מבקר עירייה, נדונו בהרחבה רבה בפרשת אלוני אשר הוזכרה לעיל.
6. נתחיל מהצגת זכות הטיעון;
7. בפרשת אלוני נקבע כאמור לעיל כי "כלל יסוד בשיטתנו המשפטית מורה כי רשות מנהלית תימנע מהחלטה בזכויותיו של אדם בטרם תינתן לו הזדמנות נאותה להשמיע טענותיו". עוד נקבע כי קיומה של הזכות אינו מותנה בקיומה של הוראת חקיקה זו או אחרת, אלא כי דרושה הוראת חוק ברורה על מנת למנוע את זכות הטיעון.
8. כמו כן נקבע כי זכות טיעון בעלת היקף רחב נגזרת מעוצמת הפגיעה האפשרית במבוקר, הנובעת מהליך ביקורת שהינו בעל אופי מעין-שיפוטי, בהי לישנא:

"הליך הביקורת בעניינה של העותרת הינו בעל אופי מעין-שיפוטי משהוא אמור להכריע בשאלה האם פעלה מתוך ניגוד ענינים בין תפקידה כנבחרת ציבור לבין עיסוקה הפרטי במכון שחר. הליך ביקורת כזה, יהיו אשר יהיו תוצאותיו, טומן בחובו פוטנציאל פגיעה קשה בשמה ובכבודה של העותרת כאדם וכנבחר ציבור. הליך כזה עלול להעמידה למשפט הציבור ולפגוע בסיכוייה להתמודד בהצלחה במערכת הפוליטית. שילוב זה של חשש לפגיעה בשם טוב וסכנת פגיעה בסיכויים להתמודד בבחירות דמוקרטיות, נושא עמו משקל מצטבר רב ממנו צריכה להיגזר, מבחינתו של הפרט העלול להיפגע, זכות טיעון בעלת היקף רחב.

9. לטעמנו, אין ספק כי נוכח רוח ההלכה שנקבעה בפרשת אלוני לעיל, למבוקר קנויה זכות טיעון כנגד ממצאי הדוח הנגעים לעניינו. על כן, ברי כי יש ליתן למבוקר הזדמנות נאותה ואם נדרש הדבר להמתין במידה סבירה לתגובתו לטיטוט דוח

הביקורת, ובמידת הצורך להתריע בפניו כי סירובו להגיב משמעה ויתור על זכות התגובה.

10. יוער כי לעיתים קיימים מצבים כי יש מקום להרחיב את זכות הטיעון גם לטיעון בעל-פה על מנת לאפשר למבוקר להשמיע את תשובותיו לביקורת כנגדו באורח מלא וממצה בהתאם לעיקרון המבוסס היטב, והוא, כי ככל שהפגיעה הצפויה במבוקר גדולה יותר, כך מתרחבת במקביל לה זכות הטיעון הנתונה לו (י' זמיר הסמכות המינהלית (כרך ב), בעמ' 813; פרשת אלוני בעמ' 599; בג"ץ 5464/04 עו"ד זריפי נ' שר המשפט, פ,ד נט (5), 721).

11. וכעת נבחן את זכות העיון;

12. זכות העיון הינה זכות יסוד, רמה במעלה, אשר מטבעה שלובה בזכות הטיעון, באופן שבו פגיעה בזכות העיון הינה בהכרח, פגיעה אף בזכות הטיעון. היטיב לתאר את חשיבות זכות העיון והשילוב בין הזכויות, כבוד השופט גולדברג במסגרת בג"ץ 4914/94 טרנר נ' מבקרת המדינה ואח' פ"ד מט (3) 772, 790 (1995) (להלן: "פרשת טרנר"):

*"רק בהצגת המידע הרלוואנטי המלא (בכפוף לסייגים המחייבים את חסינו) לפני מי שעלול להיפגע מן החקירה, באה לידי ביטוי זכותו להציג באופן מושלם את עמדתו כנגד הראיות שנתקבלו, לפני הרשות הציבורית הדנה בעניינו, טרם שזו תכריע את הכף לחובתו. משנמנע מן הנפגע לקבל את כל חומר הראיות, הרי שבכך נפגמה זכותו לטעון, ואין עליו עוד להראות כי במקרה המיוחד גם הביא הדבר לעיוות-דין. החשש (גם אם אינו מבוסס) כי נפלה שגגה מלפני הרשות בהחלטתה המוגעת, מובנה בעצם העובדה כי זכות הטיעון כנגד הראיות שנתקבלו לא עמדה לנפגע במלואה".*

13. בפרשת טרנר לעיל, נבחנה השאלה אם היה על מבקרת המדינה למסור בידי המבוקר את חומר הראיות טרם נתנה חוות-דעתה בעניינו, ואם נשללה מן המבוקר זכות הטיעון משלא עשתה כן.

בפסק הדין, נקבע, כי הכלל הוא כי יש לערוך איזון בין זכות העיון לבין שיקולי חסכון ויעילות החקירה; וכאשר עסקינן בקביעת המבקרת אשר במסגרתה נפגע כבודו של אדם והיא סופית ומוחלטת, יש להעניק זכות עיון, ושיקולי יעילות החקירה ידחו.

14. בחתאמה, החלכה שנקבעה בפרשת אלוני בעניין זכות העיון והאיזון הנדרש הינה כדלקמן:

**מזכות הטיעון הנתונה לאדם להעלות טענותיו בפני רשות מינהלית  
העומדת להחליט בעניינו נגזרת באופן סביר הזכות לעיין במסמכים  
המשמשים את הרשות לצורך החלטתה. זאת, בכפוף לסייגים ומגבלות  
המתחייבים להבטחת פעילותה התקינה של הרשות המינהלית. בלעדי  
זכות העיון, זכות הטיעון לעולם לא תהא שלמה. ובלעדי זכות הטיעון –  
החלטתה של הרשות המינהלית עלולה שלא להיות שלמה וללקות בפגם.**

15. הבעייתיות המאפיינת את עבודת המבקר, הינה החשש מפגיעה בהליך הביקורת והצורך להגן על מקורות המידע ומוסרי התלוות כדי שלא להרתיע את הציבור מלפנות למבקר (מ (מרכז) 09-04-13028 בנימין אליהו נ' עיריית טבריה (פורסם בנובו) (11.3.2010) (להלן: "פרשת אליהו"))

16. בפרשת אליהו נקבע כי "מצב המתיר עיון במידע המצוי אצל המבקר, על ידי הגורם המבוקר, הינו בלתי סביר, נוגד את הרציונאל העומד בבסיס פקודת העיריות, כללי הביקורת ואושיות המנהל התקין ואין לאשרו".

17. לאחר שקלול פסקי הדין ודברי החוק השונים, והחלכה כקבוע בפרשת אלוני ובפרשת טרנר אשר בהן נקבע כי היקף זכות העיון, תלוי בטיב ובנסיבות העניין ואף במהות הפגיעה אשר לה צפוי המבוקר מהחלטת הרשות המנהלית.

18. כלומר, יש לקיים איזון, כאשר על אחת מכפות המאזניים יונחו צרכי מערכת הביקורת, ולעיתים סודיות המקורות, ואילו על הכף השנייה יונחו ענייניו של הפרט אשר עלול להיפגע מן הביקורת. כדברי בית המשפט העליון בפרשת אלוני:

**"באיזון זה ניתן משקל מיוחד לעניינו של הפרט במסגרת ההגנה על כבודו ושמו הטוב, ורק צרכים מערכתיים בעלי משקל מיוחד יצדיקו את הצרת זכותו. עם זאת, מקום שהפגיעה הצפויה בפרט אינה חמורה, יינתן משקל רב יותר לגורמי היעילות של מנגנון הביקורת, תוך הצרת זכות הפרט לטיעון ועיון בעניינו. מקום שהפגיעה הצפויה חמורה והחלטתה רשות עלולה לפגוע בכבוד האדם ובשמו הטוב, תורחב זכות הטיעון והעיון גם במחיר דחיקת שיקולי יעילות המערכת בפני הגנה על כבוד הנפגע"**

19. יש להבטיח הגנה למקורות המידע ומוסרי התלוות על מנת שלא להרתיע את הציבור מפנייה למבקר. כך למשל, האופן לביצוע יעשה על הדרך של מחיקת הפרטים המזהים העלולים לחשוף את מקורות המידע. מקום שעל אף מחיקת הפרטים עלולה להיחשף זהותם של מקורות המידע, ניתן להציג את עיקרי תוכנו של המסמך באמצעות הצגת תמצית הדברים.

20. הסדר דומה קיים בסעיף 9 (ב) (1) וסעיף 11 לחוק חופש המידע:

**9(ב) רשות ציבורית אינה חייבת למסור מידע שהוא אחד מאלה:**  
**(1) מידע אשר גילוי עלול לשבש את התפקוד התקין של הרשות**  
**הציבורית או את יכולתה לבצע את תפקידיה;**

11. היה המידע המבוקש מידע אשר הרשות הציבורית רשאית או חייבת שלא למסרו כאמור בסעיף 9, וניתן לגלות את המידע, ללא הקצאת משאבים בלתי סבירה או הכבדה ניכרת על פעולתה של הרשות, תוך השמטת פרטים, תוך עריכת שינויים או תוך התנגיית תנאים בדבר דרך קבלת המידע והשימוש בו, תמסור הרשות את המידע בהשמטות, בשינויים או בתנאים המחויבים, לפי הענין; נעשו השמטות או שינויים כאמור, תציין זאת הרשות, אלא אם כן אין לגלות עובדה זו, מהטעמים המפורטים בסעיף 9(א)(1).

21. כמו כן, אין צורך להעביר תרשומות פנימיות אשר נערכו במהלך עבודת הביקורת, ככל שהן נוגעות לתהליכים פנימיים שנערכו בתוך הגוף המבקר.

22. לסיכום הדיון בזכות העיון, ולשם הבהרה נוספת, יובאו דברי בית המשפט העליון בפרשת אלוני:

**"רק סיבות מיוחדות שהן חיוניות להליך הביקורת עשויות להצדיק סיווג וסיווג של החומר המועבר כאמור. בכלל סיווג זה עשויים להיכלל חסיונות על מקורות מידע ושמות מתלוננים וכן תרשומות פנימיות המתעדות מהלכים פנימיים המתרחשים בתוך גופי הביקורת בין האנשים העוסקים במלאכה".**

23. עיננו הרואות כי זכות הטיעון וזכות העיון הינן זכויות יסוד בשיטת המשפט שלנו, ועל מבקרי הרשויות המקומיות הפועלים לשם שמירה על שלטון החוק תוך ניקיון כפיים, לשמור על זכויות אלו בדיוקנות.

#### **זכות עיון וטיעון המתייחסת למסקנות והמלצות הדוח**

24. נשאלת השאלה האם לאחר שניתנה למבקר האפשרות לעיין בטיוטת דוח הביקורת ולטעון טענותיו, קנויה לו זכות לעיין אף במסקנות והמלצות דוח הביקורת ולטעון לגביהם.

25. בעניין זה, נפנה להוראת סעיף 170ג (א) לפקודת העיריות, המתייחסת לתפקיד המבקר:

**"בדוח יסכם המבקר את פעולותיו, יפרט את הליקויים שמצא ומליץ על תיקון הליקויים ומגיעת הישנותם בעתיד";**

26. עיננו הרואות כי ההסמכה שבדין היא ליתן המלצות לתיקון הליקויים ומניעת הישנותם.
27. שאלה היא האם למבקר קנויה סמכות להמליץ על אופן הטיפול בגורם המבוקר, כגון המלצה להעמידו לדין משמעתי, או המלצה לפיטוריו.
28. גישה אחת לעניין זה גורסת כי המבקר אינו גורם בעל סמכויות חקירה, ואף אינו אוטוריטה משפטית היכולה להכריע בעניינו של מבוקר, לפי גישה זו עליו לשקף את תמונת המצב ולהציף את הליקויים ולהציג את הדרך כגון דרכי הפיקוח, בכדי שהגורמים המוסמכים יוכלו לפעול למניעתם, ואילו את משמעות הטיפול עליו להניח לגורמים האמונים על הדבר, כגון, גורמי אכיפה, תובעים משמעתיים וכיו"ב.
29. גישה אחרת תגרוס כי לא ניתן לנתק בפועל את הסמכות ליתן מסקנות והמלצות על תיקון ליקויים, מבלי להידרש לכך שעצם המלצה למשל על העמדה לדין משמעתי יכולה להיתפס כהמלצה לתיקון ליקויים.
30. כשלעצמי סבור אני כי ראוי ככלל, וככל הניתן, שהמלצות המבקר לא יהיו המלצות ישירות על המבוקר כגון המלצה על צעדי ענישה, נזיפה, או המלצה פתיחה בהליכים משמעתיים (להבדיל מהפניית הגורמים הרלוונטיים לבחון את העניין), עניין זה ככלל אמור להיות מונח בידי הגורמים המוסמכים לדבר. מאידך לטעמי במקרים מיוחדים לא ניתן לנתק את ההמלצות לתיקון מהיותם המלצות אופרטיביות על המשך טיפול במקרה ובפרט בעניינו של עובד או מבוקר.
31. בהתייחס לשאלה האם לאחר קבלת עמדת המבוקר יש להעניק לו את הזכות להתייחס להמלצות על הטיפול בעניינו, אציין כי לאחר שניתנה ההזדמנות להתייחס לעובדות נשוא הביקורת, ניתן אך לא חובה ליתן למבוקר הזדמנות נוספת להשיג על ההמלצות.
32. עניין זה נלמד גם מהוראות סעיף 170ג(ד) לפקודת העיריות הקובע כי בטרם תשלם הוועדה לענייני ביקורת את סיכומיה והצעותיה רשאית היא (אך לא חייבת), אם ראתה צורך בכך, לזמן לדיונה נושאי משרה של העירייה או של גוף מבוקר כדי לאפשר להם להגיב על הדוח:

*"הוועדה לענייני ביקורת תדון בדו"ח המבקר ובהערות ראש העירייה עליו ותגיש למועצה לאישור את סיכומיה והצעותיה תוך חודשים מיום שנמסרו לה הערות ראש העירייה כאמור בסעיף קטן (ג). לא הגיש ראש העירייה את הערותיו על הדוח עד תום התקופה האמורה, תדון הוועדה בדוח המבקר ותגיש למועצה לאישור את סיכומיה והצעותיה עד תום חמישה חודשים ממועד המצאתו על ידי מבקר העירייה לוועדה; בטרם תשלם הוועדה את סיכומיה והצעותיה רשאית היא, אם ראתה צורך*

*בכך, לזמן לדיוניה נושאי משרה של העירייה או של גוף עירוני מבוקר כדי  
לאפשר להם להגיב על הדו"ח".*

33. מאידך, תשומת לב לכך שבפרשת אלוני נקבע כי אם קיים שוני מהותי בין טיוטת הדוח שהועברה לתגובת המבוקר ובין דוח הביקורת הסופי, משמעות הדבר כי לא ניתנה למבוקר הזדמנות להתגונן כראוי, על סמך כלל חומרי החקירה, וכדברי פסק הדין "פעו זה מצביע על כך כי זכות העיון והטיעון שלה לא נשמרו במלואם, אלא ניתנו לה באופן חלקי בלבד".
34. על כן, ככל שהמלצות הדוח נוגעות ישירות לעניינו של המבוקר ו/או ככל שנעשה שינוי בטיטוט דוח הביקורת אשר הועברה לעיונו של המבוקר, יש ליתן זכות עיון וטיעון משלימות.

### זכות טיעון בפני ועדת הביקורת

35. תפקידיה של ועדת הביקורת, מעוגנים בסעיף 149ג (א) לפקודת העיריות, להלן:

*"...תפקידיה לדון בכל דו"ח של מבקר המדינה ושל נציג תלונות הציבור על הביקורת בעירייה, בכל דו"ח של משרד הפנים על העירייה ובכל דו"ח של מבקר העירייה, ולעקוב אחרי תיקון הליקויים שהעלתה הביקורת, והיא רשאית לדון בכל דו"ח ביקורת אחר על העירייה שהוגש לפי דין; הוועדה תגיש למועצה את סיכומיה והצעותיה".*

36. סעיף 170ג(ד) לפקודת העיריות קובע:

*"הוועדה לעניני ביקורת תדון בדו"ח המבקר ובהערות ראש העירייה עליו ותגיש למועצה לאישור את סיכומיה והצעותיה תוך חדשים מיום שנמסרו לה הערות ראש העירייה כאמור בסעיף קטן (ג). לא הגיש ראש העירייה את הערותיו על הדוח עד תום התקופה האמורה, תדון הוועדה בדוח המבקר ותגיש למועצה לאישור את סיכומיה והצעותיה עד תום חמישה חדשים ממועד המצאתו על ידי מבקר העירייה לוועדה; בטרם תשלים הוועדה את סיכומיה והצעותיה רשאית היא, אם ראתה צורך בכך, לזמן לדיוניה נושאי משרה של העירייה או של גוף עירוני מבוקר כדי לאפשר להם להגיב על הדו"ח".*

37. הדינים המוניציפאליים, לרבות פקודת העיריות, אינם מטילים על ועדת הביקורת חובה להעניק זכות טיעון נוספת למבוקר אשר הדוח עוסק בעניינו בטרם גיבוש סיכומיה והצעותיה של ועדת הביקורת, אלא המדובר בסמכות רשות שהוענקה לוועדה.

38. נשמח לעמוד לרשותכם בכל שאלה או הבהרה נוספת, ככל ונידרש.

בכבוד רב,

עמיחי ויינברגר, עו"ד  
ויינברגר ברטנטל ושות'

## נספח 2

# העתק פרוטוקול ועדת האיתור לבחירת יועמ"ש מיום 20.11.2019

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
"הראל"

בס"ד

20.11.2019

לכבוד:  
חברי הוועדה המקומית "הראל"

פרוטוקול מס' 1 - ועדת איתור לבחירת יועץ משפטי ותובע לוועדה - ישיבה מיום 20.11.2019

נכחו:

יו"ר ועדת הראל  
מחננדס הוועדה  
יועמ"ש ועדה מחוזית ירושלים

1. ועדת האיתור התכנסה לשם בחינת הצעות אשר הוגשו במסגרת המכרז לבחירת יועץ משפטי ותובע לוועדה המקומית הראל ועל מנת לראיין את המועמדים אשר הגישו מועמדות לתפקיד.
2. במסגרת המכרז תוגשו שש הצעות. יצוין כי אחת המועמדות, עו"ד [REDACTED] הודיעה למזכירת הוועדה ביום 13.11.2019 על הסרת מועמדותה.
3. בהתאם לכך, זומנו לראיון המישה מועמדים, וזאת לאחר שנמסר לכל המועמדים כי במסגרת הריאיון תיבחן גם עמידתם בתנאי הכשירות, כפי שהופיעו במסמכי המכרז, וכי תינתן להם אפשרות להרחיב או להשלים בנוגע לעמידתם בתנאים אלה.
4. ועדת האיתור בחנה את תנאי הכשירות של המועמדים וראיינה אותם. במסגרת זו נשאלו המועמדים שאלות בנוגע לידיע ולניסיון המקצועי שלהם בתחום התכנון והבניה, לרבות בחליכי תביעה, בייעוץ משפטי בענייני תכנון ורישוי, ובהחליכי תביעות פיצויים והיטלי השבחה. בנוסף נשאלו המועמדים על נקודת המבט שלהם בנוגע לתפקיד הייעוץ המשפטי של הוועדה וכן על תיקוני החקיקה האחרונים בתחום.
5. לאור הראיונות ובחינת תנאי הכשירות של המועמדים השונים, התרשמה הוועדה כי המועמדים עו"ד [REDACTED] ועו"ד [REDACTED] אינם עונים על תנאי הכשירות לתפקיד, כמפורט להלן:
6. בהתייחס להצעתו של עו"ד [REDACTED] המועמד הנוסף שהוצע מטעמו כגיבוי לייצוג הוועדה בהתאם לדרישות המכרז (עו"ד [REDACTED] לא ענה על הכישורים הנדרשים בסעיף 12 למכרז (בגון: ניסיון בניהול הליכים פליליים בתחום התכנון והבניה וניסיון קודם כיועץ משפטי למוסד תכנון או מוסד ציבורי אחר). כמו כן במהלך הריאיון עלה כי ניסיונו של עו"ד [REDACTED] בתחום התכנון והבניה בעשורים האחרונים התמקד בקידום פרויקטים עבור יזמים וחברות, וכי הניסיון כיועץ משפטי ותובע למוסד תכנון מתבסס על עבודתו בשנים 1979-1984. בהמשך לכך, הוועדה התרשמה כי הידיע והניסיון שנצברו על ידי [REDACTED] במהלך השנים אינם תואמים את הידיע והניסיון הנדרשים לשם מתן ייעוץ משפטי שוטף לוועדה.
7. בהתייחס למועמד עו"ד [REDACTED] הרי שהוא מסר לוועדת האיתור כי אין לו ניסיון קודם כיועץ משפטי למוסד תכנון או מוסד ציבורי אחר (כפי שנדרש בתנאי הכשירות במכרז). בנוסף, במסגרת הריאיון עלה כי עיקר ניסיונו בתחום התכנון והבניה התמקד בעבודה כסניגור במגזר הפרטי וכי אין לו ניסיון כתובע במוסד ציבורי. מעבר לכך, הוועדה התרשמה מהתשובות שנמסרו במהלך הריאיון כי אין לעו"ד [REDACTED] את הידיע והניסיון הנדרש לשם מתן ייעוץ משפטי שוטף לוועדה וייצוגה בהליכים השונים.
8. בהמשך לכך, ולאחר דיון וזעזוע של כל המועמדים שראיינו, ולאחר בחינת ההיבטים המקצועיים, ההתרשמות הכללית ומרכיב גובה שכר הטרחה, ועדת האיתור מצאה כי שלושת המועמדים המתאימים ביותר לתפקיד הם עו"ד [REDACTED], עו"ד [REDACTED] ועו"ד [REDACTED]. וזאת בהתאם למפורט להלן:

כתובת הוועדה: רחוב שקריות החוצבים 2 ת.ד. 3424 מבשרת ציון מיקוד 90805  
טלפון: 02-5333125/6 פקס: 02-5333124  
קבלת קהל: יום א' שעות - 09:00-13:00  
יום ג' שעות - 13:00-16:00  
כתובת האתר: www.v-harel.org.il

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
"הראל"

בס"ד

9. עו"ד [REDACTED]: ועדת האיתור התרשמה כי עו"ד [REDACTED] עוסק בתחום התכנון והבניה מעל 18 שנים, הוא בעל ידע וניסיון בהיבטים של תכנון ורישוי, תביעה, פיצויים וחיטלי השבחה. כן התרשמה הוועדה כי עו"ד [REDACTED] הוא בעל ניסיון כיועץ משפטי ותובע בוועדות מרחביות (זרעאלים ומנשה-אלונה) וכי הוא גם שימש כיועץ חיצוני לוועדה המקומית צפת. הוועדה התרשמה מתפיסתו את תפקיד היועץ המשפטי של הוועדה, מנקודת המבט המקצועית שלו ומהרצון לשיתוף פעולה עם הגורמים המקצועיים. בנוסף, הוועדה התרשמה כי עו"ד [REDACTED] הוא בעל מזג נעים, מקשיב ושואף למציאת פתרונות יצירתיים. יצוין כי המשרד לא הציע הנחה על התעריפים שפורסמו במכרז.
10. עו"ד [REDACTED]: ועדת האיתור התרשמה כי עו"ד [REDACTED] הוא בעל ניסיון רב בתחום התכנון והבניה, הרישוי ובעיקר בתחום התביעה ובמתן יעוץ למשפטי לוועדות מקומיות. עו"ד [REDACTED] שימש כיועץ משפטי ותובע של מספר ועדות מרחביות: נגב מערבי, זמורה (כתובע) ומוזכרת בתיח. ועדת האיתור התרשמה כי עו"ד [REDACTED] הוא נעים הליכות ובעל מזג נעים. כן התרשמה ועדת האיתור כי תפיסתו את תפקיד היועץ משפטי מתמקדת במתן סיוע לגורמי המקצוע בוועדה מנקודת מבט מקצועית משפטית, וכי הוא יצירתי במציאת פתרונות. יצוין כי המשרד הציע הנחה של 10% למחירים שבמכרז.
11. עו"ד [REDACTED]: ועדת האיתור התרשמה כי עו"ד [REDACTED] היא בעלת ידע וניסיון רב בתחומי התכנון והרישוי, כמו גם בחליכים לפיצויים וחיטלי השבחה. עו"ד [REDACTED] משמשת מאז שנת 2016 כיועצת משפטית של הוועדה המקומית "ישובי הברון" הכוללת 5 מועצות (כ-100,000 תושבים). בנוסף, ועדת האיתור התרשמה כי עו"ד [REDACTED] היא בעלת ניסיון בתחום הפלילי כתובעת עירונית, אך אינה בעלת ניסיון בתביעה בתחום התכנון והבניה. עוד התרשמה ועדת האיתור כי היקף העבודות במשרדה של עו"ד [REDACTED] גדול. יצוין כי עו"ד [REDACTED] מסרה לוועדת האיתור כי היא הגישה מועמדות להיות תובעת בוועדה המקומית ישובי הברון. המשרד הציע הנחה של 5% למחירים.
12. ועדת האיתור החליטה לשוב ולהתכנס לשיבה נוספת לשם קבלת החלטה.

כתובת הוועדה: רחוב שדרות החוצבים 2 ת.ד. 3424 משרת ציון מיקוד 90805  
טלפון: 02-5333125/6 פקס: 02-5333124  
קבלת קהל: יום א' שעות - 09:00-13:00  
יום ג' שעות - 13:00-16:00  
כתובת האתר: www.v-harel.org.il

## נספח 3

# העתק פרוטוקול ועדת האיתור לבחירת יועמ"ש מיום 28.11.2019

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
"הראל"

בס"ד

פרוטוקול מס' 2 - ועדת איתור לבחירת יועץ משפטי ותובע לוועדה - ישיבה מיום 28.11.2019

נכחו:

יו"ר ועדת הראל  
מחנכס הוועדה  
יועמ"ש ועדה מחוזית ירושלים

13. ועדת האיתור התכנסה פעם נוספת לשם קבלת החלטה.
14. ועדת האיתור התקשרה לממלצים אותם רשמו המועמדים, לשם קבלת עמדתם בנוגע למועמדים.
15. בהתייחס ליוע"ד [redacted] עלה מהחמלצה כי מדובר בערך זין מקצועי ומוסיה, נעים ושירותי. יחד עם זאת, קיים קושי מסוים בזמינות, בנוכחות בוועדה, ובעמידה בעדים ובלוחות זמנים.
16. בהתייחס ליוע"ד [redacted] עלה מהחמלצה כי הייעוץ המשפטי שניתן על ידי עו"ד [redacted] התאפיין במקצועיות רבה, זמינות גבוהה, במענה יעיל ומיידי ובנוכחות במשרדי הוועדה לפחות יומיים בשבוע. עוד עלה מהחמלצה כי עו"ד [redacted] סייע בגיבוש מדיניות תכנונית משותפת, בראיה רחבה, כמו כן ניתן גיבוי במשרד עפ"י תצורה.
17. בהתייחס ליוע"ד [redacted] עלה מהחמלצה כי מדובר בקצת משפטית מעולה, הייעוץ המשפטי התאפיין בזמינות גבוהה ובמתן שירות ומענה לכל צורך, כולל גיבוי של עובדים נוספים מהמשרד. כן צוין כי עו"ד [redacted] זכתה לאחרונה במקרה כתובעת תועדה ישובי חברון המונה כמאה אלף תושבים. בהתאם להנהיית תותץ המשפטי לממשלה, מס' 8.1100, ככלל, ניתן להסמך עו"ד לשמש כתובע הייצוגי בשתי רשויות ובלבד שמספר התושבים בהם אינו עולה על 120,000 בסך הכל. בהתאם לכך עלול להוצר קושי בהסמכת עו"ד [redacted] הן כתובעת בוועדה המרחבית "ישובי חברון" והן בוועדה המרחבית "הראל".
18. לאחר בחינת מכלול השיקולים, לרבות שמיעת עמדת הממלצים, ועדת האיתור ממליצה על עו"ד [redacted] כמועמד המתאים ביותר. כפי שפורט בפרוטוקול ועדת האיתור מיום 20.11.2019, ועדת האיתור התרשמה מהניסיון והידע המקצועי של עו"ד [redacted] משיקול הדעת שלו, מגישתו הייצורית ומניסיונו כתובע של ועדות מרחביות. כן ניתן משקל להנחה שהוצעה על ידי עו"ד [redacted] שהיא חבונה ביותר מבין שלושת המועמדים המתאימים. מעבר לכך, מעמדת הממלץ עלה כי מדובר בעו"ד זמין, הנותן מענה לצרכי הוועדה ועומד בעדים. הדבר מחזק את הנחישות ועדת האיתור ותומך בבחירה במועמד זה.

בברכה

יוע"ד הוועדה המרחבית הראל

העתק:

יועמ"ש הוועדה המחוזית ירושלים  
מחנכס הוועדה הראל

כתובת הוועדה: רחוב שדרות החוצבים 2 ת.ד. 3424 מבשרת ציון מיקוד 90805  
טלפון: 02-5333125/6 פקס: 02-5333124  
קבלת קהל: יום אי שעות - 09:00-13:00  
יום ג' שעות - 13:00-16:00  
כתובת האתר: www.v-harel.org.il

## נספח 4

# העתק פרוטוקול ישיבת המליאה מיום 22.12.2019

סעיף 1	דיון כללי: 2019012
פרוטוקול לשיבת מליאת הוועדה המקומית "הראל" מספר 20190011 תאריך: 22/12/2019	

סטטוס: פעיל

#### מהות הבקשה

אישור בחירת יועץ משפטי ותובע לוועדה

#### חנות דעת

להציג בפני מליאת הוועדה המקומית את פרוטוקול החלטת וועדת האיתור (מצ"ב).  
הערה: החומר הנייל נשלח בנוסף במייל בתאריך 15.12.19.  
כמו כן, הוחלט לזמן את שלושת המועמדים שהומלצו ע"י וועדת האיתור.

#### החלטות

1. בתאריך 20.11.2019 וכן בתאריך 28.11.2019 התקיימה ישיבת ועדת האיתור לבחירת יועץ משפטי ותובע לוועדה. הוועדה קבעה 3 מועמדים המתאימים ביותר לתפקיד, מתוכם המליצה על עו"ד [REDACTED] כמתאים ביותר.
2. לדיון הוזמנו 3 המועמדים שהומלצו על ידי ועדת האיתור.
3. לפני הדיון, בתאריך 19.11.2019 התקיימה ישיבה מקדימה אצל ראש מועצת מבשרת ציון בהשתתפות חברי הוועדה [REDACTED], בה ראינו את שלושת המועמדים. במסגרת הראיון הוצע לכל שלוש המועמדים תעריף פאושלי של 25,000 ש"ח ללא תוספות בגין הליכים נוספים.
4. בתאריך 22.11.2019 בבוקר, התקבל מייל מאת עו"ד [REDACTED] על הסרת מועמדותה. המועמד עו"ד [REDACTED] לא הגיע לדיון במליאה.
5. לדיון הגיעו עו"ד [REDACTED] ועו"ד [REDACTED]. הציגו את עצמם ואת המשרד [REDACTED].
6. מליאת הוועדה החליטה לאמץ את המלצת וועדת האיתור ולאשר את עו"ד [REDACTED] כיועץ משפטי ותובע לוועדה, וכן את עו"ד [REDACTED] ויינברגר כעו"ד נוסף.
7. התעריף שזוכם הוא 25,000 ש"ח, בתוספת מע"מ כחוק, מחיר פאושלי הכולל את כל ההליכים מסוג כלשהו לכל התקופה.
8. כל חברי הוועדה מודים לעו"ד [REDACTED] ולעו"ד [REDACTED] על שרותם ופועלם למען הוועדה.
9. עו"ד [REDACTED] יתחיל בתאריך 1.1.2020 עד אז תתבצע הפיפת בין עורכי הדיון.
10. לדיון בוועדת ערר בתאריך 5.1.2020 יופיעו עו"ד [REDACTED] וכן עו"ד [REDACTED].

#### נספחים

1. פרוטוקול וועדת איתור לבחירת יועץ משפטי ותובע לוועדה

עמוד 7

פרוטוקול מליאת הוועדה המקומית "הראל" מס' 20190011 מיום: 22/12/2019  
אושר בישיבת מליאת הוועדה המקומית "הראל" מספר 20200001 מיום 02/02/2020.

## נספח 5

# העתק הדוא"ל מאת מבקר הוועדה מיום 24.7.2023

תאריך: 24 ביולי 2023 בשעה 19:33:17 GMT+3

אל:

עותק:

נושא: תיאום מועד פגישה בנושא שבנדון כמפורט להלן

שלום רב,

הנדון: טיוטת דוח ביניים בוועדה המרחבית לתכנון ובניה הראל ("הוועדה"). שנערך (להלן: "דוח ביניים"), בעבור דוח הביקורת בנושא הסמכת שמאי כשמאי הוועדה

(להלן: "שמאי שומות") בנוסף להיותו מרכז תחום היטל השבחה להלן: "דוח הביקורת".

1. בישיבת מליאה מס' 20230005 שהתקיימה בתאריך 19.06.2023 (להלן: "קובץ החלטות מליאה"), התבקשתי לערוך דו"ח ביקורת בנושא שבנדון.
2. פרטיו האישיים של שמאי שומות מופיעים בקובץ החלטות מליאה.
3. לאור הממצאים והמסקנות שהתקבלו במהלך עריכת דוח הביקורת, הביקורת ערכה דוח ביניים.
4. לאור הממצאים והמסקנות שהועלו בטיוטת דוח ביניים, המלצת הביקורת היא שכבר בשלב זה ובאופן מיידי תופסק לאלתר, העסקתו של השמאי בתפקיד שמאי שומות, עוד בטרם יציאה למכרז חדש למתן שירותי שמאות לוועדה.
5. אבקש לתאם מועד פגישה בנושא שבנדון בהקדם האפשרי, בנוכחות יועמ"ש הוועדה (להלן: "מועד פגישה").

בברכה,

מנחם (מני) בלילוס, עו"ד

מבקר המועצה

וממונה על תלונות הציבור

טל: 02-5348565

פקס: 02-5349711

נייד: 054-8805455

דוא"ל: [menyb@m-zion.org.il](mailto:menyb@m-zion.org.il)



## נספח 6

# העתק פרוטוקול ישיבת הביקורת מיום 27.7.2023

פרוטוקול ישיבת עבודה מיום 27.07.2023

1. דוח ממצאי ביקורת ביניים בנושא "שכר וכוח אדם בוועדה המרחבית לתכנון ובניה הראל" ולחקר "דוח ביקורת שכר וכוח אדם" ראוי "הוועדה", ~~הוצגו לפניו ב-29.7.2023~~ <sup>ב-29.7.2023</sup> יו"ר הוועדה וכאיועמי"ש הוועדה.
2. תגובת הוועדה לדוח ביקורת שכר וכוח אדם תוגש לביקורת עד לתאריך 30.09.2023, ותצורף לדוח הביקורת השנתי בנושא זה.
3. טיוטת דוח ביניים בוועדה בנושא "הסמכת שמאי כשמאי הוועדה בנוסף לחיותו מרכז תחום היטל השבחה לשנת 2023" נלחל: ("טיטת דוח ביניים בנושא הסמכת שמאי"), <sup>ב-29.7.2023</sup> ~~הוצגה בפניו~~ <sup>הוצגה בפניו</sup> יו"ר הוועדה וכאיועמי"ש הוועדה.
4. תגובת הוועדה לטיטת דוח ביניים בנושא הסמכת שמאי תוגש לביקורת עד לתאריך 30.09.2023, ותצורף לדוח הביניים וכן לדוח הביקורת הסופי בנושא זה.

~~26.7.23~~  
 יו"ר הוועדה, לשלם ביניים, תאריך תשלום זה  
 נשאל, האם יש להוסיף עליו, ולשם כך  
 נשאל, האם יש להוסיף עליו, ולשם כך  
 נשאל, האם יש להוסיף עליו, ולשם כך

ב-24.7.23 הוחלט כי תוגש לביקורת עד לתאריך 30.9.2023  
 יו"ר הוועדה, לשלם ביניים, תאריך תשלום זה  
 נשאל, האם יש להוסיף עליו, ולשם כך  
 נשאל, האם יש להוסיף עליו, ולשם כך  
 נשאל, האם יש להוסיף עליו, ולשם כך  
 27.7.23

ב-24.7.23 הוחלט כי תוגש לביקורת עד לתאריך 30.9.2023  
 יו"ר הוועדה, לשלם ביניים, תאריך תשלום זה  
 נשאל, האם יש להוסיף עליו, ולשם כך  
 נשאל, האם יש להוסיף עליו, ולשם כך  
 נשאל, האם יש להוסיף עליו, ולשם כך  
 27.7.23

## נספח 7

**מכתבו של מר [REDACTED], ראש  
מטה התכנון הלאומי,  
מתאריך 13.9.23**



מדינת ישראל  
משרד הפנים  
מטה התכנון הלאומי

כ"ז באלול תשפ"ג  
13 בספטמבר 2023  
2023-0000365

לכבוד

מר [REDACTED]  
ראש המועצה המקומית מבשרת ציון

שלום רב,

**הנדון: מורשי חתימה בוועדה המרחבית הראל**  
סימוכין: פנית יו"ר הוועדה המרחבית הראל מיום 18.6.23

כתנתי את פניית יו"ר הוועדה המרחבית הראל שבסימוכין ומצאתי כי יש טעם רב בדברים, וכי יש להתאים את מורשי החתימה בוועדה המרחבית הראל להנחיות משרד הפנים.

על פי ההנחיות שנקבעו באוגדן כבר בשנת 2009 - יו"ר הוועדה המרחבית והגזבר אחראים לביצוע תקציב הוועדה והם יהיו מורשי החתימה בשם הוועדה. כמו כן, נקבע כי הוועדה המרחבית תנהל מערכת ניהול חשבונות עצמאית ובלתי תלויה ברשויות המקומיות החברות בוועדה.

בוועדה המרחבית הראל מכהנים גזברית ומי"מ יו"ר ועל כן נדרש כי הם בלבד יהיו מורשי החתימה בשם הוועדה המרחבית, כפי שהונחו כלל הוועדות המרחביות בארץ. לתדהמתי, על אף פניות חוזרות ונשנות של מי"מ יו"ר הוועדה המרחבית ושל מנהל התכנון, עדיין נותרת מורשה חתימה שלישי בוועדה המרחבית.

אבקשך לפעול לאלתר לתיקון ולהתאמת נהלי עבודת הוועדה המרחבית הראל להנחיות משרד הפנים, כך שגם בוועדה המרחבית הראל מורשי החתימה יהיו יו"ר וגזבר הוועדה בלבד.

בברכה,

[REDACTED]  
ראש מטה התכנון הלאומי

העתק: גבי [REDACTED] מי"מ יו"ר הוועדה המרחבית הראל  
מר [REDACTED] ראש המועצה המקומית קרית יערים  
מר [REDACTED] ראש המועצה המקומית אבו גוש  
עו"ד [REDACTED] יועמי"ש משרד הפנים  
גבי [REDACTED] מנהלת אגף בכיר לרשויות מקומיות  
עו"ד לאיר איתן, יועמי"ש הוועדה המרחבית הראל

רח' שרי ישראל 15 בנין סיטי קורט ירושלים, 9439030 טלפון: 073-332-0185 פקס: 077-6070183  
15 Sari Israel St., City Court Building, Jerusalem, 9439030 Phone: 073-332-0185  
אתר המשרד: www.moin.gov.il

18.06.2023

לכבוד

יו"ר מטה התכנון

משרד הפנים

א.נ.

### הנדון: מורשיי החתימה בוועדה המרחבית הראל

- א. אוגדן וועדות מרחביות משנת 2009 (להלן: "האוגדן") מגדיר מי הם מורשיי החתימה בוועדה המרחבית (יו"ר וגזבר). ראה עמוד 18 באוגדן:
1. כל וועדה תמנה גזבר בעל הכשרה והשכלה מתאימה לתפקיד זה בהתאם לנדרש ברשויות המקומיות. הממונה על המחוז רשאי לאשר לוועדה המרחבית, אשר כיום מועסק בה גזבר שאינו עונה על תנאי הכשירות האמורים, לאפשר לאותו גזבר לעבור הכשרה מתאימה כדי להשלים את השכלתו והכשרתו.
  2. יו"ר הוועדה והגזבר אחראים לכיצוע תקציב הוועדה, והם יהיו מורשיי החתימה כשם הוועדה.
  3. כל המחאה או פקודת תשלום לחובת הוועדה, יהיו חתומים בידי יו"ר הוועדה ובידי הגזבר.
- ב. עוד צוין באוגדן בעמוד 18 כי "הוועדה תנהל מערכת ספרי השכונות עצמאית ובלתי תלויה ברשויות המקומיות החברות בוועדה".
- ג. כאמור לעיל, נקבע באופן ברור באוגדן מי הם מורשיי החתימה בוועדה.
  - ד. כיו"ר וועדת "הראל" אני נתקלת בסוגיה בעייתית של מורשיי החתימה.
  - ה. עד לפני כשנתיים גזבר הוועדה המרחבית הראל היה מר [REDACTED] שהינו ראש המועצה המקומית מבשרת ציון. מורשיי החתימה בוועדה היו אז: אני – כיו"ר הוועדה המרחבית, [REDACTED] – בתפקידו כגזבר הוועדה, וראש המועצה המקומית של קרית יערים. התנהלות זו הייתה מסורבלת, בשל העובדה שעל כל חשבונית והתקשרות, נדרשנו ל-3 חתימות, והדבר נמשך לעיתים מספר ימים ואף מעבר לכך.
- ו. ב-11 במרץ 2021 הועברה לכלל היו"רים של הוועדות המרחביות הנחיה של הגבי [REDACTED] מנתלת אגף בכיר בקרת הון אנושי ברשומ"ק, הנחיה לפעול להעסקת גזברים בוועדות. (מצ"ב כנספח א).
- ז. מיד לאחר קבלת הנחיה הני"ל פעלתי למינוי גזבר בתשלום לוועדה המרחבית הראל. מרגע כניסתה של הגזברית החדשה מורשיי החתימה אמורים להיות (כפי שנקבע באוגדן) היו"ר והגזברית. שני מורשיי החתימה, שהם ראשי רשויות: מבשרת ציון וקרית יערים, הובאו לדיון במליאת הוועדה, אך חברי הוועדה סרבו להסיר את שני ראשי המועצות, ודרשו להשאיר

19.1  
25.1  
28  
2019

את מר [REDACTED] ראש המועצה של מבשרת ציון, כמורשה חתימה שלישי (בנוסף ליו"ר והגזברית).

הנושא נבדק ע"י גבי [REDACTED] - מנהלת אגף בכיר לרשויות מקומיות במינהל התכנון, מול משרד האוצר ועמדתם הייתה כדלקמן:

"המחאות שיוצאות מהוועדה המרחבית (וכן כל ענייני הכספים היוצאים מהוועדה) צריכות להיות חתומות ע"י שני מורשי החתימה. נדרש, כי אחד ממורשי החתימה יהיה גזבר הוועדה".

ח. מתוך המצוין לעיל ברור כי אין אפשרות להשאיר מורשה חתימה שלישי, בנוסף ליו"ר ולגזבר, ובטח שלא אחד מראשי המועצות השותפות בוועדה המרחבית וזאת בשל הקביעה הברורה באוגדן לפיה "הוועדה תנהל מערכת ספרי חשבונות עצמאית ובלתי תלויה בישויות המקומיות החברות הוועדה".

ט. אודה להנחייתך כיצד לפעול להסרת ראש המועצה של מבשרת כמורשה חתימה בוועדת הראל, עובדה שגם אינה עומדת בהנחיות משרד הפנים, מסויבלת בצורה משמעותית את עבודת הוועדה ואף מכשילה לעיתים את עבודתה של הוועדה.

בברכה,

[REDACTED]

יו"ר ועדה מרחבית הראל

העתיקים:

עו"ד [REDACTED] יועצ"ש משרד הפנים.

הגבי [REDACTED] - סגנית יו"ר מטה התכנון.

הגבי [REDACTED] - מנהלת אגף בכיר לרשויות מקומיות.

עו"ד [REDACTED] יועצ"ש הוועדה המרחבית הראל.

## נספח 8

# העתק פרסום מכרזי שמאים משנת 2022

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
"הראל"

בס"ד

לוועדה המרחבית לתכנון ולבניה "הראל"

- פנייה לקבלת הצעות לתפקידים:  
1. רכז תחום היטל השבחה בוועדה  
2. שמאי הוועדה המקומית

נוסח מלא של הפניה לקבלת ההצעות, הכולל תנאי סף, דרישות תפקיד, אופן הגשת  
ההצעה וכיוצא באלה נמצא באתר הוועדה בכתובת [www.v-harel.co.il](http://www.v-harel.co.il)  
תחת הכותרת דרושים/מכרזים.

את ההצעות לתפקידים יש להגיש במייל למזכירת הוועדה: [info@v-harel.org.il](mailto:info@v-harel.org.il)  
לא יאוחר מיום 26.8.2021 בשעה 24:00

בברכה,  
יו"ר הוועדה

כתובת הוועדה: שד' החוצבים 2 ת.ד. 3424 מבשרת ציון מיקוד 90805  
טלפון: 02-5333125/6 פקס: 02-5333124  
קבלת קהל: בימים א' ו- ה' בין השעות – 09:00-13:00  
יום ג' בין השעות – 13:00-16:00

## נספח 9

# העתק מסמכי מכרזי שמאים משנת 2022

**הוועדה המקומית לתכנון ולבניה**  
**"הראל"**

**הזמנה להציע הצעה למתן שירות מרכז תחום היטל השבחה בוועדה המקומית**

**לתכנון ולבניה הראל**

כל מקום בו מצוין הנוסח בלשון זכר הכוונה היא גם ללשון נקבה

1. הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הראל (להלן: "הוועדה המקומית") מזמינה בזאת מועמדים מתאימים להציע את מועמדותם לשם מתן שירות כרכז תחום היטל השבחה בוועדה המקומית. המציע או המציעה יקראו להלן ("המציע").

2. **כללי**

הוועדה המקומית מעוניינת לקבל שירות כרכז תחום היטל השבחה בוועדה, משמאי מקרקעין. תפקידו יהיה, בין היתר, לרכז את העבודה השוטפת של תחום היטל השבחה וישמש כראש צוות שינה את צוות השמאים החיצוני. מובחר בזאת, כי הוועדה פנתה במקביל, בנוהל קבלת הצעות משמאים חיצוניים לשם מתן שירותי שמאות לוועדה המקומית. תפקידו של רכז תחום היטל השבחה יהיה, בין היתר, לרכז, לפקח ולבקר את עבודת השמאים.

3. **סוגי השירות העיקריים הנדרש כרכז תחום היטל השבחה**

- 3.1 ריכוז נושא החשבחה בוועדה, ניהול, לרבות הכנת דוחות מעקב, בקרה, מעקב סטטיסטיקות, וכו'
- 3.2 יעוץ לוועדה בכל הקשור בנושא השבחה
- 3.3 מיון התיקים, בדיקת חבות בהיטל השבחה במסגרת בקשות לחיתור, חליכים פליליים, העברת זכויות, מכר, או מימוש בכל דרך אחרת
- במידה שאין חבות בהיטל השבחה- על רכז התחום להוציא מכתב תחום בנושא זה לפונה ו/או לרשם המקרקעין
- במידה שיש חבות בהיטל השבחה- יעביר את התיק לטיפול שמאי חיצוני מטעם הוועדה ויעקוב אחר קבלת השומה בתוך חלו"ז שנקבע, העברתה לפונה, מעקב תשלום ו/או המשך חליכי ערר במידה ערר במידה ערר
- 3.4 מתן מידע בנושא השבחה לכל דורש
- 3.5 ניתוב התיקים להכנת שומות או הפנייתם לשמאים חיצוניים על פי הצורך
- 3.6 לווי הוועדה המקומית בבחינה שמאית של תכניות מתאר מקומיות ו/או תכניות מפורטות
- 3.7 נוכחות במשרדי הוועדה המקומית במשך יומיים בשבוע, 5 שעות בכל יום לפחות. ימו העבודה בתאום עם ימי קבלת קהל.
- 3.8 קשר בין תחום החשבחה לתכנון, מידע, רישוי ולפיקוח על הבניה.
- 3.9 הכנת מדיניות לוועדה בתאום עם הגורמים המקצועיים בוועדה, בסוגיות עקרוניות

כתובת הוועדה: רחוב שדרות החוצבים 2 ת.ד. 3424 מבשרת ציון מיקוד 90805

טלפון: 02-5333125/6 פקס: 02-5333124

קבלת קהל בימים: יום א' בין השעות 09:00-13:00

יום ג' בין השעות 13:00-16:00

כתובת האתר: [www.v-harel.co.il](http://www.v-harel.co.il)

## הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל"

- 3.10 ביצוע בקרת איכות וכן בקרת עמידה ביעדי לוחות זמנים ומדדי שרות של הטיפול בנושא השבחה בוועדה
- 3.11 מעקב אחר החלטות שמאים מכריעים, דיונים בוועדות ע"ר, ו/או ערכאות משפטיות נוספות
- 3.12 ביצוע מעקב וטיפול אחר ערבויות שניתנו להבטחת תשלומי היטלי השבחה
- 3.13 ביצוע סיוורים בשטח על פי הצורך
- 3.14 ביצוע מטלות נוספות שידרשו על פי דרישות יו"ר ו/או מהנדס הוועדה המקומית
- 3.15 הופעות בדיונים בפני שמאים מכריעים ו/או וועדות ע"ר ו/או בתי משפט בכל הנוגע לשומות שניתנו על ידי שמאים שסיימו לתת שירות לוועדה המקומית.

### 4. מיקום העבודה וכפילות

העבודה תתבצע ברובה (אך לא כולה) במשרדי הוועדה המקומית. חובת נוכחות במשרדי הוועדה בעת קבלת קהל על פי הצורך, במשך יומיים בשבוע, 5 שעות בכל יום לפחות. כפילות ליו"ר הוועדה המקומית ולמהנדס הוועדה

### 5. תנאי ע

- 5.1 המציע הינו שמאי מקרקעין מוסמך, בעל רישיון ורשום בפנקס שמאי המקרקעין על פי חוק שמאי מקרקעין תשס"א-2001.
- 5.2 המציע הוא בעל ניסיון של 3 שנים לפחות בעבודת שמאות.
- 5.3 המציע הוא בעל ניסיון מוכח של 3 שנים לפחות בהגשת שומות, חוות דעת וכיוצא באלה בתחומים המפורטים בסוג השירות הנדרש, לוועדות מקומיות לתכנון ולבניה או לכל גוף ממשלתי אחר או שומות שהוגשו מול הוועדות המקומיות או כל גוף ממשלתי אחר כגון רשות מקרקעי ישראל וכד'.
- 5.4 המציע מכיר את דיני התכנון והבניה על בוריין.
- 5.5 למציע ידיעה בשפה העברית וכושר הבעה בכתב ובעל פה.
- 5.6 אם המציע הגיש ו/או ייצג בתביעות פיצויים לפי סעיף 197 כנגד הוועדה המקומית ו/או הגיש שומות אחרות כנגד הוועדה המקומית ו/או הגיש חוות דעת שמאית כנגד הוועדה המקומית, הינו מתחייב לסיים עבודות אלו טרם תחילת העבודה בוועדה המקומית.
- 5.7 המציע אינו נמצא בהליך כינוס נכסים, הקפאת הליכים, פשיטת רגל או פירוק ואין בקשות תלויות שעומדות נגדו מסוג זה, הוא אינו עומד בפני חדלות פירעון וכן לא חוטלו על נכסיו עיקולים מהותיים.
- 5.8 המצאת כלל האישורים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלום חובות מס), התשל"ו-1976.
- 5.9 אישור עוסק מורשה מטעם רשויות המע"מ ואישור בדבר ניהול ספרי חשבון כחוק.
- 5.10 אין למציע רישום במרשם הפלילי המתנהל לפי סעיף 1(א) לחוק המרשם הפלילי ותקנת השבים, התשמ"א – 1981.

כתובת הוועדה: רחוב שדרות החוצבים 2 ת.ד. 3424 מבשרת ציון מיקוד 90805

טלפון: 02-5333125/6 פקס: 02-5333124

קבלת קהל בימים: יום א' בין השעות – 09:00-13:00

יום ג' בין השעות – 13:00-16:00

כתובת האתר: www.v-harel.co.il

## הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל"

- 5.11 הצהרה והתחייבות של המציע, כי אין בנמצא חשש לניגוד עניינים (כלפי הוועדה המקומית, כלפי לקוחות משרדו ו/או כלפי צדדים שלישיים) במתן השירות לוועדה המקומית.
- 5.12 המציע לא הורשע בעבירה על תקנות האתיקה שמאי מקרקעין ו/או בבית הדין של לשכת שמאי מקרקעין.
- 5.13 המציע הינו שמאי עצמאי ואינו עובד כעובד שכיר ומבוחר כי אין ולא יהיו בין הצדדים יחסי עובד ומעביד.

### 6. בדיקת ההצעות ואופן בחירת הזוכים

- 6.1 בשלב הראשון תבחן עמידה בתנאי סף, ניתן יהיה לפסול כל הצעה אשר לא תעמוד בכל תנאי הסף ו/או אשר לא כללה את כל המסמכים שנדרשו.
- 6.2 לאחר קביעת עמידתם של המציעים בתנאי סף, יוזמנו לראיון המציעים המתאימים ביותר. יודגש כי אין הוועדה מחויבת לזמן לראיון כל מציע.
- 6.3 הוועדה המקומית תקבע את המועמד המתאים ותהיה רשאית למנות וועדה מקצועית מטעמה, לצורך המלצה בדבר המועמד המתאים.
- 6.4 בין השיקולים לבחירת המועמד, יהיו: ניסיון רלוונטי, ניסיון קודם בעבודה מול וועדות תכנוניות, ניסיון בתפקיד דומה, השכלה אקדמית רלוונטית בתחום משפטי/תכנון/אדריכלות/תכנון ערים/הנדסה

### 7. תקופת התקשרות

תקופת ההתקשרות תהיה לשנה אחת עם אופציה של הוועדה המקומית לחאריך את תקופת ההתקשרות מדי שנה בשנה נוספת (סה"כ תקופת התקשרות כוללת אפשרית של 5 שנים). הוועדה המקומית תהא רשאית, בכל עת, תוך מתן הודעה מוקדמת של 30 יום, ובמקרים דחופים - לאלתר, להפסיק ההתקשרות בהסכם נשוא הזמנת זו, או לבטל הזמנות עבודה כולן, או חלקן, לפי שיקול דעתה הבלעדי ובאופן חד צדדי. אין הוועדה המקומית חייבת לנמק החלטתה זו.

### 8. התמורה בגין ביצוע העבודה

- 8.1 התמורה בגין ביצוע העבודה ישולם לזוכה במכרז, סכום חודי קבוע בסך 7,500 ₪. למען הסר ספק יובהר כי מדובר בתמורה כוללת ולא ישולמו הוצאות נסיעה, אש"ל וכיוצא באלה.
- 8.2 לתמורה יתווסף מס ערך מוסף והיא תשולם כנגד הצגת חשבון שיגיש הזוכה במכרז מדי כל חודש לוועדה המקומית, שתיבדק ותאושר על ידי יו"ר הוועדה.
- 8.3 התמורה תשולם בתוך 45 יום מיום אישור החשבון על ידי יו"ר הוועדה.

כתובת הוועדה: רחוב שדרות החוצבים 2 ת.ד. 3424 מבשרת ציון מיקוד 90805

טלפון: 02-5333125/6 פקס: 02-5333124

קבלת קהל בימים: יום א' בין השעות 09:00-13:00

יום ג' בין השעות 13:00-16:00

כתובת האתר: [www.v-harel.co.il](http://www.v-harel.co.il)

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
"הראל"

9. ניגוד עניינים

- 9.1 המציע מצהיר בזאת כי לא מתקיים כל ניגוד עניינים בין כל פעילות אחרת ו/או התחייבות אחרת שלו ו/או של מי מהעובדים עימו ו/או של מי מהמועסקים על ידו לבין העבודה.
- מובהר כי הוועדה המקומית רשאית לפסול הצעה של מציע אשר על פי שיקול דעתה מתקיים לגביו ו/או לגבי מי מעובדים עימו חשש לניגוד עניינים.
- 9.2 המציע מתחייב בזאת כי אם יבחר בהליך זה הוא יימנע מכל פעולה שיש בה, במשרין ו/או בעקיפין, ניגוד עניינים בין ביצועה לבין מילוי תפקידיו.
- 9.3 המציע מצהיר כי הוא אינו קרוב של מי מעובדי הוועדה ו/או של מי מנבחריה ו/או של מי מבעלי התפקידים ברשויות המקומיות שבמרחב התכנון של הוועדה המקומית.
- 9.4 יובהר כי אם יבחר המציע הוא לא יוכל במסגרת עבודתו, לתת שירות לוועדה (עריכת שומות וכיוצא באלה) עבור במקרקעין בניגוד הוא הגיש שומה אחרת ו/או שומה נגדית ו/או ייצג בתביעה שהוגשה כנגד הוועדה המקומית.

10. מסמכים שיש לצרף להצעה

- 10.1 צילום תעודת שמאי מקרקעין ורישום בפנקס שמאי המקרקעין
- 10.2 תעודת השכלה אקדמאית (במידה שיש)
- 10.3 קורות חיים של המציע
- 10.4 מסמך המתאר את ניסיון המציע במתן השירותים מסוג אלו הנדרשים במכרז זה בשלוש השנים האחרונות – לרבות ניסיון במתן שמאויות, הליכים בפני שמאים מכריעים, ועדות ערר וכיוצא באלה.
- 10.5 מסמך המפרט את שמות תגופים הציבוריים עימם עבד / עובד המציע ב-3 השנים האחרונות.
- 10.6 מכתבי הערכה והמלצות בכתב על המציע (הוועדה המקומית שומרת על זכותה לדבר עם הממליצים או מי מהם אך אינה מחויבת לעשות כן).
- 10.7 מסמך המפרט את ההליכים בהם היה המציע מעורב מול הוועדה המקומית בארבע השנים האחרונות.
- 10.8 האישורים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניחול חשבונות ותשלום חובות מס), התשלוי-1976.
- 10.9 אישור עוסק מורשה מטעם רשויות המע"מ ואישור בדבר ניהול ספרי חשבון כחוק.
- 10.10 הצהרת המציע.

כתובת הוועדה: רחוב שדרות החוצבים 2 ת.ד. 3424 מבשרת ציון מיקוד 90805

טלפון: 02-5333125/6 פקס: 02-5333124

קבלת קהל בימים: יום א' בין השעות – 09:00-13:00

יום ג' בין השעות – 13:00-16:00

כתובת האתר: [www.v-harel.co.il](http://www.v-harel.co.il)

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
"הראל"

11. תנאים כלליים

- 11.1 הוועדה המקומית אינה מתחייבת לקבל כל הצעה שהיא.
- 11.2 הוועדה המקומית שומרת לעצמה את הזכות לבטל את המכרז מכל סיבה שהיא.
- 11.3 הזוכה במכרז מתחייב לחתום על חוזה כדוגמת החוזה המצורף כנספח למכרז זה, בתוך 15 יום מקבלת ההודעה על הזכייה במכרז.
- 11.4 הוועדה המקומית שומרת על זכותה לנהל משא ומתן עם המציעים במכרז.
- 11.5 מובהר בזאת, כי לא יתקיימו יחסי עובד-מעביד בין מרכז תחום היטל השבחה לבין הוועדה המקומית.

12. מסמכי ההצעה

מסמכי המכרז יפורסמו באתר האינטרנט של הוועדה בכתובת: <http://www.v-harel.co.il/>  
הבהרות, ככל שיהיו, יפורסמו באתר האינטרנט של הוועדה והבהרות אלו יחייבו את המציעים לכל דבר ועניין.

13. הגשת ההצעה

את ההצעות, בצירוף כל המסמכים הדרושים יש לשלוח במייל למזכירת הוועדה,  
גב' ניצה שבבו, במייל [REDACTED] לא יאוחר מיום 31.01.2022 בשעה 12:00

בברכה,

[REDACTED]  
יו"ר הוועדה

כתובת הוועדה: רחוב שדרות החוצבים 2 ת.ד. 3424 מבשרת ציון מיקוד 90805

טלפון: 02-5333125/6 פקס: 02-5333124

קבלת קהל בימים: יום א' בין השעות – 09:00-13:00

יום ג' בין השעות – 13:00-16:00

כתובת האתר: [www.v-harel.co.il](http://www.v-harel.co.il)

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
"הראל"

בס"ד

הזמנה להציע הצעה למתן שירותי שמאות לוועדה המקומית לתכנון ולבניה הראל

כל מקום בו מצוין הנוסח בלשון זכר המונח הוא גם ללשון נקבה

1. הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הראל (להלן: "הוועדה המקומית") מזמינה בזאת מועמדים מתאימים להציע את מועמדותם לשם מתן שירותי שמאות לוועדה המקומית, המציע או המציעה יקראו להלן ("המציעים").

2. כללי:

הוועדה המקומית מעוניינת לקבל שירותי שמאות משמאי מקרקעין אחד או מספר שמאי מקרקעין ועל פי שיקול דעתה חבלעדי) במסגרת עבודתה השוטפת.

הוועדה המקומית שומרת על זכותה לבחור את אחד או יותר מחשמאים שייתן שרות לוועדה

3. סוג השירות הנדרש:

לחלן יפורטו סוגי השירות העיקרי הנדרשים:

- 3.1 עריכת שומות היטל השבחה בסוגי תיקים שונים, הנדרשים במסגרת חתופת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
- 3.2 עריכת שומות לפי סעיף 254 לחוק התכנון והבניה.
- 3.3 עריכת שומות במסגרת תביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- 3.4 עריכת שומות במסגרת תביעות פיצויי המקעה.
- 3.5 חופעה בפני שמאים מכריעים, ועדות ערר ובתי משפט.
- 3.6 ליווי הוועדה המקומית בבחינה שמאית של תכניות מתאר מקומיות ואו תכניות מפורטות.
- 3.7 ייעוץ מקצועי לוועדה, ליועצי הוועדה ולעובדי הוועדה ככל שנדרש.
- 3.8 נכחות במשרדי הוועדה בעת קבלת קהל על פי הצורך.
- 3.9 בדיקת חבות בחיטל השבחה במימשי זכויות.
- 3.10 הכנת לוחות שומח להיטל השבחה על פי הצורך.

4. תנאי סף:

- 4.1 המציע הנו שמאי מקרקעין מוסמך, בעל רישיון ורשום בפנקס שמאי המקרקעין על פי חוק שמאי מקרקעין תשס"א-2001
- 4.2 המציע הוא בעל ניסיון של 7 שנים לפחות בעבודת שמאות, ככל שידרש
- 4.3 המציע הוא בעל ניסיון מוכח של 5 שנים לפחות בהגשת שומות, חוות דעת וכיוצא באלה בתחומים המפורטים בסוג השירות הנדרש, לוועדות מקומיות לתכנון ולבניה או לכל גוף ממשלתי אחר או שומות שחוגשו מול הוועדות המקומיות או כל גוף ממשלתי אחר כגון רשות מקרקעי ישראל וכד.

כתובת הוועדה: שדרות החוצבים 2 ת.ד. 3424 משרת ציון מיקוד 90805  
טלפון: 02-5333125/6 בקס: 02-5333124  
קבלת קהל: בימים א' - ה' בין השעות 09:00-13:00  
יום ג' בין השעות 13:00-16:00  
כתובת האתר: www.v-harel.org.il

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
"הראל"

נס"ד

- 4.4 המציע הוא בעל תואר אקדמאי. שרכש במוסד המוכר ע"י המועצה להשכלה גבוהה.
- 4.5 המציע מכיר את דיני התכנון וחבנית על בריין.
- 4.6 למציע ידיעה בשפה העברית וכישר הבעה בכתב ובעל פה.
- 4.7 אם המציע הגיש ו/או ייצג בתביעות פיצויים לפי סעיף 197 כנגד הוועדה המקומית ו/או הגיש שומות אחרות כנגד הוועדה המקומית ו/או הגיש חוות דעת שמאית כנגד הוועדה המקומית, הינו מתחייב לסיים עבודות אלו טרם תחילת העבודה בוועדה המקומית.
- 4.8 המציע אינו נמצא בתליך כנוס נכסים, הקפאת הליכים, פשיטת רגל או מירוק ואין בקשות תלויות שעמדות נגדו מסוג זה, הוא אינו עומד בפני חדלות פרעון וכן לא הוטלו על נכסיו עיקולים מהותיים.
- 4.9 המצאת כלל האישורים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלום חובות מש), התשל"ו-1976.
- 4.10 אישור עסק מורשה מטעם רשויות המעיימ ואישור בדבר ניהול ספרי חשבון כחוק.
- 4.11 אין למציע רישום במרשם הפלילי המתנהל לפי סעיף 1א) לחוק המרשם הפלילי ותקנת השבים, התשמ"א – 1981.
- 4.12 הצהרה והתחייבות של המציע, כי אין בנמצא חשש לניגוד עניינים (מלפי הוועדה המקומית, כלפי לקוחות משרדו ו/או כלפי צדדים שלישיים) במתן השירות לוועדה המקומית.
- 4.13 המציע לא תרשע בעבירה על תקנות האתיקה שמאי מקרקעין ו/או בבית דין של לשכת שמאי מקרקעין.
- 4.14 המציע הינו שמאי עצמאי ואינו עובד כעובד שכיר ומבוחר כי אין ולא יהיו בין הצדדים יחסי עובד ומעביד.
- 4.15 המשרד של המציע מונח 3 שמאים לפחות, כדי להבטיח מתן שרות תולם ורציף לוועדה
- 4.16 לא הועסק ב-3 השנים האחרונות, כשמאי ברשות מקומית סמוכה למרחב תכנון של הוועדה המרחבית הראל

5. מדידת החצעות האופן בחירת הזוכים במקרה:

- 5.1 בחירת הזוכה תיעשה לפי שלבים כמפורט להלן:
- 5.2 בשלב הראשון תבדקנה החצעות אשר הוגשו במועד האחרון שנקבע לתגשת החצעות ותיבדק עמידת המציעים בכל תנאי הסף, לרבות הגשת כל המסמכים שדרשו.
- 5.3 בשלב השני תבחן עמידה בתנאי סף, ניתן יהיה לפסול כל הצעה אשר לא תעמוד בכל תנאי הסף ו/או אשר לא כללה את כל המסמכים שדרשו.
- 5.4 לאחר קביעת עמידת הצעותיהם של המציעים בתנאי סף, תיבדק ותיבחן כל הצעה לגופה. מבין החצעות שעמדו בתנאי הסף, תיבחר החצעה / הצעות שתקבל את תציון הגבוה ביותר.

מרכיבי הציון

- 5.5 הציון הסופי יורכב ממספר קריטריונים: מרכיב איכות = 40%, ראיון אישי = 10% ונגובה החנחה מהתערפוס המופיעים בגספח א' = 50%, כפי שיוצג על ידי המציע על גבי גספח א'

כתובת הוועדה: שדרות החוצבים 2 ת.ד. 3424 מברשת ציון מיקוד 90805  
טלפון: 02-5333125/6 פקס: 02-5333124  
קבלת קחל: בימים א' ו-ה' בין השעות 09:00-13:00  
יום ג' בין השעות 13:00-16:00  
כתובת האתר: www.v-harel.org.il



הוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
"הראל"

בס"ד

- 5.6 מרכיב האיכות יורכב משקלול קריטריונים שיפורטו בטבלה להלן, וינקודו בניקוד הנמדד בין 0-100 וחוא יהוה, כאמור, 40% מחציון הסופי
- 5.7 10% מחציון הסופי יינתן לראיון האישי ועד 50% יינתן למרכיב גובה ההנחה מהמחיר (כפי שיפורט להלן) כמפורט להלן,
- 5.8 כל זאת מבלי לגרוע מסמכות הוועדה המקומית על-פי חדין ואו על-מי מסמכי המכרז, שלא לקבל הצעה מסיבה כלשהי, לרבות מחמת חוסר סבירות.
- 5.9 הוועדה המקומית תהא רשאית למנות ועדה מקצועית אשר תקבע את ציון טיב המציעים.
- 5.10 טבלת קריטריונים לקביעת מרכיב האיכות:

חדייסח	אחוז שקלול
יתרון להשכלה אקדמאית בתחום כלכלה / אדריכלות / הנדסה / תכנון ערים / משפטים	עד 10 נקודות
ניסיון רלוונטי	עד 30 נקודות
ניסיון במתן השירותים לוועדות מקומיות בתחום השירותים המדרשים במכרז זה.	עד 20 נקודות
היכולת האדמיניסטרטיבית של המציע לאספקת השירות. בתוך מועדי השרות שצוינו	עד 10 נקודות
התרשמות כללית מהמציע, לרבות מהמלצות	עד 30 נקודות

- 5.11 ראיון : מציעים אשר ציון הטיב שלהם יעלה על 70 נקודות יזומנו לראיון. מקדם הציון כגין הראיון - יהיה ציון הנמדד בין 0-100 וינתן לו משקל כולל של 10%
- 5.12 הנחה : המציע ייתן הצעה להנחה נוחמחילים הקבועים בנספח אי להלן, גיבת ההנחה יהיה עד 20% מהתעריפים הרשומים. מרכיב ההנחה יהוה 50% משקלול הציון הסופי אוסן קביעת הציון להנחה במחיר תעשה כדלקמן: ההנחה הגבוהה ביותר תקבל ניקוד מקסימלי של 100 נקודות, כל יתר ההנחות שינתנו יחושבו באופן יחסי על פי ההנחה הגבוהה ביותר להלן הנוסחה לקביעת הציון גובה ההנחה:
- ציון גובה ההנחה =  $\frac{\text{גיבת אחוז ההנחה המציעת}}{100}$  \* גיבת אחוז ההנחה הגבוה ביותר

כתובת הוועדה : שדרות החוצבים 2 ת.ד. 3424 מברשת ציון מיקוד 90805  
טלפון: 02-5333125/6 פקס: 02-5333124  
קבלת קהל: בימים אי ו- ח' בין השעות - 09:00-13:00  
יום ג' בין השעות - 13:00-16:00  
כתובת האתר: www.v-harel.org.il

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
"הראל"

בס"ד

5.13 הנוסחה לקביעת הציון הסופי תהיה: ראיון \* 0.1 + טיב \* 0.4 + ציון גובה החנחה \* 0.5 = הציון הסופי לניקוד החצעה

6. ערכות החצעה:

- 6.1 המציע יצרף להצעתו ערכות מכרז להבטחת התחייבויותיו לעמידה בתנאי החצעה למכרז (להלן: "הערכות"). הערכות תהיה ערכות אוטונומיות ובלתי מותנית, מאת בנק ישראלי. הערכות תהיה על סך של 5,000 ש"ח (כמילים: חמשת אלפים ש"ח).
- 6.2 הערכות תעמוד בתוקפה החל מהמועד האחרון להגשת החצעות ועד ליום 31.1.2022. הוועדה המקומית תחא רשאית לדרוש מהמציע הארכת הערכות לתקופה נוספת. חיוב המציע לא ייענה לדרישה זו לפחות 7 (שבעה) ימים לפני מועד פקיעת הערכות או במועד אחר שיוקבע, תהיה הוועדה רשאית לחלט את הערכות באופן מידי, והמציע ייחשב כמי שחזר מהצעתו.
- 6.3 הערכות תוחזר למציעים, מיד לאחר שייחתם ההסכם עם המציע הזוכה. הוועדה המקומית תחא רשאית לחלט את הערכות בכל מקרה בו המציע לא עמד בהתחייבויותיו על פי תנאי המכרז, וזאת על ידי הצגת כתב הערכות בפני הבנק. הוועדה המקומית לא תצטרך לבסס דרישתה או לפנות קודם לכן אל המציע.

7. תקופת התקשרות:

- 7.1 תקופת ההתקשרות תהיה לשנתי אחת עם אופציה של הוועדה המקומית לתאריך את תקופת ההתקשרות מדי שנה בשנה נוספת (סה"כ תקופת התקשרות כוללת אפשרית של 3 שנים).
- 7.2 הוועדה המקומית תהיה רשאית, בכל עת, תוך מתן הודעה מוקדמת של 30 יום, לחפסיקו ההתקשרות עם המציע, לפי שיקול דעתה בתלעדי ואין היא חייבת לנמק החלטה זו.

8. לוחות זמנים למתן שרות לוועדה:

- השמאי מתחייב לעמוד באמנת שרות לוועדה:
- |   |                            |
|---|----------------------------|
| מתן תשובה למידע בדיקת חבות. בהיטל השבחה (ככל שידרש)                                 | עד 3 ימי עבודה             |
| הכנת שומה במסגרת פרק י' לחוק התכנון והבניה  | עד שבועיים (10 ימי עבודה)  |
| הכנת שומה בגין היתר הכוללת הקלות ו/או שימושים חורגים                                | עד שבועיים (10 ימי עבודה)  |
| הכנת שומה לתכנית בסמכות מקומית או מחוזית  | עד 3 שבועות (15 ימי עבודה) |
| הכנת שומה ו/או מתן חוות דעת מומחה לתביעת פיצויים לפי סעיף 197 או תביעת פיצויי הפקעה | עד 3 שבועות (15 ימי עבודה) |

9. התמורה בגין ביצוע העבודה:

- 9.1 התמורה בגין ביצוע העבודה תשולם לזוכה במכרז על פי המחירים המפורטים בנספח אי להצעה וכך נספח אי להסכם שיחתם בין הצדדים (להלן: "התמורה"), ובניכוי גובה החנחה אשר תוצע על ידי המציע

כתובת הוועדה: שדרות החרובים 2 ת.ד. 3424 מבשרת ציון מיקוד 90805  
טלפון: 02-5333125/6 פקס: 02-5333124  
קבלת קהל: בימים א' ו- ח' בין השעות - 09:00-13:00  
יום ג'  
בין השעות - 13:00-16:00  
כתובת האתר: www.v-harel.org.il

**הוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
"הראל"**

בס"ד

- למען הסר ספק עבחר כי מדובר בתמורה כוללת ולא ישולמו הוצאות נסיעה, אש"ל ופיוצא  
באלת.
- 9.2 לתמורה יתווסף מש ערך מוסף והיא תשולם כנגד הצגת חשבון שיגיש הזוכה במקרה מדי כל  
חודש לוועדה המקומית, שתיבדק ותאושר על ידי יו"ר הוועדה.
- 9.3 התמורה תשולם בתוך 45 יום מיום אישור החשבון על ידי יו"ר הוועדה.

**10. ניגוד עניינים:**

- 10.1 תמציע מנצחיר בזאת כי לא מתקיים כל ניגוד עניינים בין כל פעילות אחרת ואו התחייבות  
אחרת שלו ואו של מי מתעבדים עימו ואו של מי מהמועסקים על דיו לבין העבודה.  
מובחר כי הוועדה המקומית רשאית לפסול הצעה של מציע אשר על פי שיקול דעתה מתקיים  
לגביו ואו לגבי מי מעובדים עימו חשש לניגוד עניינים.
- 10.2 תמציע מתחייב בזאת כי אם יבחר בחליף זה הוא יימנע מכל פעולה שיש בה, במשרין ואו  
בעקיפין, ניגוד עניינים בין בוצעה לבין מילוי תפקידיו.
- 10.3 תמציע מנצחיר כי הוא אינו קרוב של מי מעובדי הוועדה ואו של מי מנבחריה ואו של מי מבעלי  
התפקידים ברשויות המקומיות שבמרחב התכנון של הוועדה המקומית.
- 10.4 יבחר כי אם יבחר תמציע הוא לא יוכל במסגרת עבודתו, לתת שירות לוועדה (עריכת שומות  
וכיוצא באלה) עבוד במקרקעין בגינם הוא הגיש שומה אחרת ואו שומה נגדית ואו ייצג  
בתביעה שתוגש כנגד הוועדה המקומית.

**11. מסמכים שיש לצרף להצעה:**

- 11.1 צילום תעודת שמאי מקרקעין ורישום בפקס שמאי המקרקעין
- 11.2 תעודת השכלה אקדמאית
- 11.3 קורות חיים של המציע.
- 11.4 מסמך תזתאר את ניסיון המציע במתן השירותים מסוג אלו הנדרשים במכרז זה בחמש השנים  
האחרונות – לרבות ניסיון במתן שמאיות, הליכים בפני שמאים מכריעים, ועדות ערר וכיוצא  
באלה
- 11.5 מסמך המתאר את יכולת המציע ומשרדו לאספקת השירותים הנדרשים על ידי הוועדה  
המקומית, ובמועדים שנקבעו
- 11.6 מסמך המפרט את שמות האגפים הציבוריים עומם עבד / עובד המציע ב- 5 השנים האחרונות.
- 11.7 מכתבי הערכה והמלצות בכתב על המציע (הוועדה המקומית שומרת על זכותה לדבר עם  
הממליצים או מי מתם אך אינה מחויבת לעשות כן).
- 11.8 מסמך המפרט את ההליכים בהם היה המציע מעורב מול הוועדה המקומית בארבע השנים  
האחרונות.
- 11.9 תאישורים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלום חובות  
מס), התשלוי-1976.
- 11.10 אישור עוסק מורשה מטעם רשויות המע"מ ואישור בדבר ניהול ספרי חשבון כחוק.
- 11.11 ערבות בנקאית.

כתובת הוועדה: שדרות התוצבים 2 ת.ד. 3424 מבשרת ציון מיקוד 90805  
טלפון: 02-5333125/6 פקס: 02-5333124  
קבלת קהל: בימים א' ו- ה' בין השעות 09:00-13:00  
יום ג' בין השעות 13:00-16:00  
כתובת האתר: www.v-harel.org.il

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
"הראל"

בס"ד

11.12 מסמך התזמנה להציע הצעות, תנאים על ידי המציע והכולל את הצהרת המציע, נספח אי להצעה, עליו רשם המציע את שיעור ההנחה הכולל וכן את ההסכם כולל חנסיפחים החתום על ידו, לרבות נספח אישור קיום ביטוחים בו מפורטים סכומי הביטוח הנדרשים.

12. תנאים כלליים:

- 12.1. הוועדה המקומית אינה מתחייבת לקבל כל הצעה שהיא.
- 12.2. הוועדה המקומית שומרת לעצמה את הזכות לבטל את המכרז מכל סיבה שמיא.
- 12.3. הוועדה המקומית שומרת על זכותה לנחל משא ומתן עם המציעים במכרז.
- 12.4. מובהר בזאת כי לא יתקיימו יחסי עובד-מעביד בין הוועדה לבין שמאי הוועדה.

13. מסמכי ההצעה

המציעים יוכלו להוריד את מסמכי ההצעה מאתר האינטרנט של הוועדה בכתובת [www.v-harel.org.il](http://www.v-harel.org.il) הבחרות, מכל שיהיו, יפוי סמו באתר האינטרנט של הוועדה והבחרות אלו יהייבו את המציעים לכל דבר ועניין.

14. הגשת ההצעה

את ההצעות, בצירוף כל המסמכים הדרושים יש לשלוח במייל למוכרת הוועדה גבי ניצה שבבו, במייל, לא יאוחר מיום 26.8.2021 בשעה 24:00

בברכה,

יו"ר הוועדה

כתובת הוועדה: שדרות החוצבים 2 ת.ד. 3424 מבשרת ציון מיקוד 90805  
טלפון: 02-5333125/6 פקס: 02-5333124  
קבלת קהל: בימים א' ו-ה' בין השעות 09:00-13:00  
יום ג' בין השעות 13:00-16:00  
כתובת האתר: [www.v-harel.org.il](http://www.v-harel.org.il)

## נספח 10

# תרשומת ראיונות הוועדה מיום 17.2.2022 חלק א'

מכרז שמאי ועדה שהתקיים ב 17.2.2022

משתתפים :

י"ר הועדה - [REDACTED] - מהנדס, [REDACTED] - גזברית  
חבר ועדה - [REDACTED]

להלן פירוט השיחות שהתקיימו עם המגישים מועמדות:

1. [REDACTED] - [REDACTED]  
הציג את עצמו שמאי משנת 2007, עובד במבשרת והסביבה עם [REDACTED] גר.  
בבית הכרם, הוא גם מהנדס וגם שמאי בהשכלתו.  
הציג את עצמו, גר במבשרת, נותן שירות לעמידר. היה שמאי מכריע מול ועדת הראל.  
שאלה השאלה: האם יש לך תיקים פתוחים נגד הועדה?  
תשובה: כן  
אותה שאלה נשאלה לרועי  
תשובה: לא, אני מלווה פרויקטים שעושים במבשרת לתקן 197, פיצויים, מטפל בתיקים  
של בנייה והריסה, אומדן היטלי השבחה. אומדן שווי של שומות, לא עובד עם בנקים.  
הצהירו שאם יעבדו עם הוועדה, לא יעבדו עם תושבי מבשרת ציון.

2. [REDACTED] - [REDACTED]  
משנת 2013 - מומחיות בהיטלי השבחה, עצמאי, עובד במשרד שמאים, 10 שמאים.  
עבד עם [REDACTED] עובד בכפר יונה, עם רון בראש העין - שמאות + בנקים. הבהי [REDACTED] כה  
במכרז הוא עובד אצלו.  
המשרד שלו בבית.

3. [REDACTED] - [REDACTED]  
ישנה היכרות מהלימודים עם [REDACTED]  
שמאי משנת 1995  
עשה שומות בתל אביב - בוועדה המקומית עד יולי 2021,  
בעל משרד עצמאי בכפר יונה, 2 שמאים + מתמחה.  
עובד עם ועדה מקומית ב"ש לעיר העתיקה, שומות השבחה ועדה כלכלית ר"ג, ועדה  
מקומית ר"ג, שומות לתקן 197 פיצויים והפקעות  
כיום עובד שמאי ברמ"י צפון.  
היה שמאי מכריע ב- 2 תיקים.  
היה שמאי בבנקים גם במשכנתאות וגם בעסקי עד 2010  
נשאל ע"י [REDACTED] האם אתה מועסק ע"י וועדות:  
תשובה אין חוזה בתוקף, היה מול ב"ש

4. [REDACTED] - 24 שנים שמאית, התחילה בשמאי הממשלתי ועכשיו קבלן.

מומחית בהיטלי השבחה בעיקר באופן פרטי.

גרה ועובדת בצור הדסה.

יש לה משרד פרטי: 4 אנשי צוות, 3 קבלנים+ מתמחה, ומגייסת עוד אחד.

הייתה לה בעבר שומה נגד הוועדה, עכשיו אין לה. בנוסף הבהירה שאין לה מקורות הכנסה.

עם ניגוד עניינים מול הוועדה.

נתנה שירות למקרקעי ישראל, עבדה בעבר גם עבור מטה יהודה.

בטלסטון – הסתיים.

הבהירה שהיא יכולה לעבוד באופן מלא מול הוועדה "בפול טיים" וזה לא יצור עיכוב במתן

השומות, בזמניות מיידית.

הבהירה שהיא בודקת על השמאויות שהעובדים שלה מכינים.

5. [REDACTED]

משנת 2009 שמאי, בעל משרד לשמאות מקרקעין – שלושה עובדים.

בשנת 2015 פתח משרד שמאות.

בשנים 2013-2014 היה שמאי ועדות, ר"ג, ב"ב, חולון.

בעבר נתן ייעוץ לעיריית תל אביב.

היום יועץ בירושלים במנהל מקרקעי ישראל ולאונ' בר אילן

עושה שומות נגדיות בהיטלי השבחה.

הגיש מועמדות גם מרכז תחום היטלי השבחה בוועדה.

הצהיר שהתקבל גם בשוהם לאותו תפקיד.

## נספח 11

# תרשומת ראיונות הוועדה מיום 17.2.2022 חלק ב'

### וועדת מכרזים וועדה מקומית הראל

מכרזי השמאים (הכנת שומות + מרכז תחום היטל השבחה) 17.2.2022

משתתפים :

חברי וועדת המכרזים: יו"ר הוועדה, [REDACTED], מהנדס הוועדה, [REDACTED],  
גזברית הוועדה, [REDACTED], ציג ציבור.  
משקיף - עו"ד [REDACTED] יועמ"ש הוועדה (משתתף בזום).

#### ראיונות בעניין המכרז להכנת שומות לוועדה:

השמאים חיים יהושע ורועי כהן:

[REDACTED] - שמאי משנת 2007, עובד במבשרת והסביבה. מתגורר בבית הכרם. מהנדס ושמאי  
בהשכלתו.

[REDACTED] - מתגורר במבשרת ציון. נותן שירות לעמידר. היה בעברו שמאי מכריע, בין היתר עסק  
גם בשומות של הוועדה.

בתשובה לשאלה האם יש קיימים לו תיקים פתוחים נגד הוועדה השיב [REDACTED] שכן.  
אותה שאלה נשאלה [REDACTED]

[REDACTED] השיב שלא והוסיף שהוא מלווה פרויקטים שעושים במבשרת לתקן 197, פיצויים, מטפל  
בתיקים של בנייה והריסה, אומדן היטלי השבחה. אומדן שווי של שומות, לא עובד עם בנקים.  
הצהירו שאם יעבדו עם הוועדה לא יעבדו עם תושבי מבשרת ציון.

השמאי [REDACTED]

משנת 2013 - מומחיות בהיטלי השבחה, עצמאי, עובד במשרד שמאים, 10 שמאים.  
עבד עם [REDACTED] עובד בכפר יונה, עם רון בראש העין - שמאות + בנקים. הבחיר שרון זכה במכרז  
הוא עובד אצלו.  
המשרד שלו בבית.

השמאי [REDACTED]

יו"ר הוועדה [REDACTED] ציינה שמכירה את [REDACTED] מתקופת הלימודים וממנהל התכנון.  
שמאי ותיק משנת 1995  
טיפל בהכנת שומות בוועדה המקומית תל אביב עד יולי 2021,  
בעל משרד עצמאי בכפר יונה, 2 שמאים + מתמחה.  
עובד עם ועדה מקומית ב"ש בעניין העיר העתיקה, שומות השבחה בוועדה המקומית רמת גן, שומות  
לפיצויים לפי סעיף 197, שומות לפיצויים בגין הפקעות.  
עובד כשמאי ברמ"י מחוז צפון, היה שמאי מכריע ב- 2 תיקים.  
היה שמאי בבנקים גם במשכנתאות וגם בעסקים עד 2010

השמאי [REDACTED]

24 שנים שמאית, התחילה בשמאי הממשלתי.  
מומחית בהיטלי השבחה בעיקר באופן פרטי.  
גרה ועובדת בצור הדסה.  
משרד פרטי: 4 אנשי צוות, 3 קבלנים + מתמחה, ומגייסת עוד אחד.

הייתה לה בעבר שומה נגד הוועדה, התיק סגור.  
הבחירה שאין לה מקורות הכנסה עם ניגוד עניינים מול הוועדה.  
נתנה שירות לרשות מקרקעי ישראל. עבדה בעבר גם עבור המועצה האזורית מטה יהודה.  
היה בעבר תיק שטיפלה בטלזסטון אשר הסתיים.  
הבחירה שהיא יכולה לעבוד באופן מלא מול הוועדה "בפול טיים" וזה לא יצור עיכוב במתן השומות,  
בזמינות מיידית.  
הבחירה שהיא בודקת על השמאוויות שהעובדים שלה מכינים.

#### השמאי

הגיש לשני המכרזים. הריאיון מתקיים עבור שני המכרזים.  
משנת 2009 שמאי.  
בעל משרד לשמאות מקרקעין משנת 2015. מעסיק שלושה עובדים.  
בשנים 2013-2014 היה שמאי ועדות - ר"ג, ב"ב, חולון.  
בעבר נתן ייעוץ לעיריית תל אביב.  
היום יועץ בירושלים במנהל מקרקעי ישראל ולאומי בר אילן.  
עושה שומות נגדיות בהיטלי השבחה.  
הבהיר שיוכל לתת יום בשבוע לוועדה. יוכל לרכז מה עובר לשמאי ומה לא.  
הצהיר שהתקבל גם בשוהם לאותו תפקיד (מרכז תחום היטל השבחה).

#### ראיונות בעניין המכרז למרכז תחום היטל השבחה:

השמאי - ראה פירוט לעיל.

#### השמאי

משנת 2016 שמאי, עובד עם עיריית לוד, עבד עם  
בעיריית לוד בתחילה היה שכיר, והיום נותן שירות היצוני.  
היום עובד כנותן שירות לעירייה + שמאי עצמאי ללקוחות פרטיים + חו"ד שווי שוק + מתן שומות  
לעמידר, ציין שאין הרבה עבודה בעמידר.  
הבהיר שיוכל להגיע פיזית יום בשבוע לוועדה.

#### השמאי

משנת 2013 שמאי, יש לו משרד עצמאי במבוא חרוון, עובד כפריילנס בעיריית בית שמש, עושה את  
כל השומות של רמת בית שמש א' ד 3, והאזור הוותיק.  
הבהיר שיום בשבוע אפשרי מבחינתו להגיע פיזית לוועדה.  
נתן שומות נגד ועדות שונות בהיטלי השבחה.  
אצל - עבד גם בנקים + היטלי השבחה.  
היה המרכז של ועד בעבר על שומות באבו אבו גוש, אין קשר עסקי עם

#### סיום הראיונות.

החלטת וועדת המכרזים בעניין הזוכים בשני המכרזים תינתן במסמך אחר.

## נספח 12

# העתק פרוטוקול ועדת המכרזים מיום 17.2.2022

17.02.2022

**מלוואות ובעלות מכהנים ועדת המקומות הראל**

מכתב 1 - הפנת שומות לווידוי המקומות

מכתב 2 - מתכו תחום היטל השבחה

נוכח: הרבלי וועדת מסר-1, יו"ר הוועדה המקומות, מנהל הוועדה  
המקומות, (הפרויקט) הוועדה המקומות, יצא עתה  
ענין: יועץ משפטי הוועדה המקומות - משקוף ומועצת מכהנים



**מכתב 1 - הפנת שומות לווידוי המקומות**

1. בהמשך למכתב שפורסם הועשו לווועדה המקומות מספר הצעות
2. וועדת המכהנים האלינה את המועמדים בתאריך 17.02.2022
3. בהמשך להצעות שהתקיימו ולהצעה שהוגשו נשכללו את פרטי המתמודדים (ניסוחים המקצועי),  
התגלטה וועדת המכהנים לפתור למכתב שבמהן עני שמאים, ששניהם יעזרו שומות יבנו הוועדה  
המקומות -
4. הוועדה פה אחד

**מכתב 2 - מרפס הוועדה היטל השבחה**

1. בהמשך למכתב שפורסם הועשו לווועדה המקומות מספר הצעות
2. וועדת המכהנים האלינה את המועמדים בתאריך 17.02.2022
3. בהמשך להצעות שהתקיימו ולהצעה שהוגשו (שכללו את פרטי המתמודדים וניסוחים המקצועי),  
התגלטה וועדת המכהנים לפתור למכתב שבהן פטור או ובשורה ב
4. כשזר אי שפטור על ידי וועדת המכהנים -
5. כשזר אי שפטור על ידי וועדת המכהנים -
6. הוועדה פה אחד

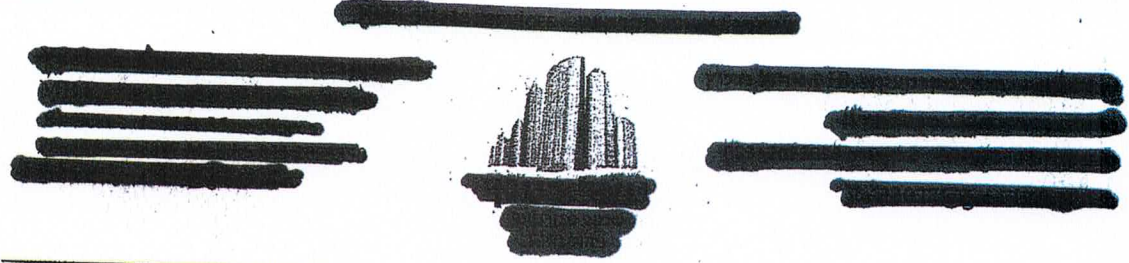


העמדה ע"י: יועץ משפטי הוועדה המקומות

## נספח 13

# העתק קורות חייו של [REDACTED] והאסמכתאות לעמידתו בתנאי הסף



בס"ד

## הנידון: קורות חיים ופרופיל משרדי בתחום השמאות

שם: [REDACTED]

כתובת המשרד: מודיעין

נייד: [REDACTED]

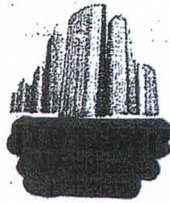
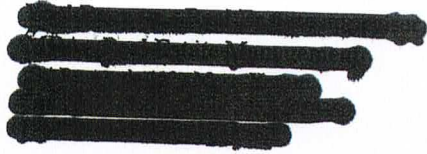
### ואלה פרטי השכלתי:

- 2/2016 - שמאי מקרקעין מוסמך מטעם משרד המשפטים.
- 7/2013 - בוגר תוכנית תואר שני MBA במנהל עסקים אוניברסיטת חיפה בהתמחות בניהול נדל"ן.
- 6/2009 - תואר ראשון Bed ותעודת הוראה במכללת מורשת יעקב ברחובות.

### ואלה פרטי ניסיוני:

במסגרת עבודתי במשרד כשמאי אני עוסק בין היתר בהכנת חוות דעת שמאית בנושאים הבאים:

- שמאי מומחה מטעם בית הדין הרבני המחוזי חיפה.
- שמאי מומחה מטעם בית הדין הרבני המחוזי ירושלים.
- שמאי מומחה מטעם בית הדין הרבני אשקלון.
- שמאי מומחה מטעם בית הדין הרבני רחובות.
- שמאי מומחה מטעם בית המשפט המחוזי בירושלים ובית המשפט לענייני משפחה.
- השגות על שומות רמ"י.
- ניהול תיקים של לקוחות פרטיים בהפחתת היטלי השבחה בוועדות שונות.



- הערכות שווי שוק ושווי בשימוש לנכסי מקרקעין למטרות שונות כגון מבני מגורים: בנייה רוויה, צמודי קרקע, נחלות חקלאיות.
- מקרקעין ביעודים שונים כגון תאים פוטו וולטאיים, תחנות דלק, תוכנית איחוד וחלוקה וכו'.
- ביצוע חוות דעת שמאיות באיזור מטה בנימין, יהודה ושומרון וגוש עציון.
- חוות דעת מקצועיות לעניין מס שבח מקרקעין.
- הערכת דמי שכירות ראויים.
- חוות דעת מקצועיות לבדיקת זכויות בנייה.

**כפרי-לנס :**

- ביצוע שומות למשכנתאות עבור הבנקים מזרחי- טפחות, דיסקונט, משכן, לאומי, בינלאומי, ירושלים. ביצוע שומות מסחריות תקן 19 עבור בנק לאומי, בנק איגוד, בנק פועלים ובנק דיסקונט.
- ביצוע תיקי היטלי השבחה עבור הוועדה מקומית בעיריית בית שמש



18/8/2021

בס"ד י' אלול תשפ"א

לכבוד הוועדה המקומית לתכנון ובניה הראל  
שלום וברכה!

בחמשך להצעתו למתן שירותי יעוץ לוועדה המקומית להלן פירוט ניסיוני המתאים  
לתפקיד:

1. ב 7 שנים האחרונות אני מנהל את תחום היטל השבחה במשרדו של השמאי יוסי אורון מול הוועדה המקומית בית שמש. התפקיד כולל עריכת שומות היטל השבחה מתחילתן ועד סופן. והגשתן לחתימה למנהל המשרד.
2. בדיקות חל/לא חל חבות בהיטל השבחה לעשרות שומות בחודש במהלך השנים האחרונות. וביצוע היטלי השבחה במידה וחל.
3. ייצוג המשרד מול שמאי מכריע בשומות אותן ביצעתי במידה והוגשו השגות.
4. הגשת השגות לשמאי מכריע בוועדות אחרות. ללקוחות פרטיים. הכוללים בין השאר עבודות מגוונות כגון תחנות דלק ותאים פוטו וולטאיים. (שמי מפורסם לא מעט בפרסום החלטות שמאי מכריע)
5. הגשת השגות ערר למנהל מקרקעי ישראל על שומות המנהל.
6. ביצוע הערכת שווי לנחלות ומשקים כמו גם לפיצול גרש מנחלה וכניסה להסכם מול המנהל.
7. הכנת טבלאות מעקב אחרי העבודה החודשית במשרד והגשתם לוועדה המקומית.
8. הערכות שווי פרטיות לדירות מגורים, בנייני מגורים ונדל"ן מסחרי.
9. במסגרת עבודתי אני נותן שירות לגופים ציבוריים הבאים:
  1. וועדה לתכנון ובניה בית שמש
  2. שמאי מומחה מטעם בית המשפט המחוזי ירושלים.
  3. שמאי מומחה מטעם בית הדין הרבני חיפה.
  4. שמאי מומחה מטעם בית הדין הרבני ירושלים.

עמוד 1 מתוך 2



שמאי מקרקעין



עמוד 2 מתוך 2



בס"ד

אגף ההנדסה  
מחלקת היטלי השבחה

עיריית בית שמש

י"ד/אלול/תשפ"א  
22/08/2021

לכבוד:

כל מאן דבעי

מכתב המלצה

א.ג.ג.

- הנדון: [REDACTED]
1. מוכר לי מזה כשנתיים מאחר והוא מרכז את תחום היטל השבחה מול הוועדה המקומית בית שמש תחת משרדו של השמאי [REDACTED]
  2. במהלך השנים [REDACTED] ביצע עבור הוועדה הערכות שמאיות כדלקמן:
    - 2.1. בדיקות של עשרות תיקים בחודש בנושא חל/לא חל חבות בהיטלי השבחה.
    - 2.2. ביצוע חוות דעת של היטלי השבחה החלים. הכוללים בין השאר תוכניות משביחות, שימוש חורג והקלות.
    - 2.3. ביצוע תיקי היטלי השבחה בסדר גודל של מיליוני ₪ במסגרת הקלות למתן הקלות "שבס" ו"כחלון" לפרויקט בנייה והרחבה ברמת בית שמש
    - 2.4. ייצוג הוועדה במסגרת השגה בוועדת ערר על היטלי השבחה.
    - 2.5. ייצוג בדיונים במסגרת הליכי שמאי מכריע.
  3. במהלך עבודתי עם [REDACTED] ניתן היה להבחין כי ואל מגלה מקצועיות, אמינות, חריצות ויסודיות, מסירות וזמינות לעבודה גם מעבר לשעות הרגילות.
  4. כמו כן [REDACTED] התגלה כאדם נעים הליכות ומסביר פנים, תקשורתי, בעלת יכולת בין אישית גבוהה.
  5. אני סבורה ובטוחה, כי יכולותיו של מר [REDACTED] ישרתו נכונה וייתנו מענה לכל וועדה איתה יבחר לעבוד בעתיד.
  6. הנני, כמובן, עומדת לרשותכם לצורך הרחבה של דברי דלעיל.

בברכה

[REDACTED]  
מחלקת היטל השבחה בית שמש

כתובת למשלוח מכתבים: עיריית בית שמש ת.ד. 5  
כתובת המשרד: נחל שורק 8 טל': 02-9909761 פקס: 02-15329900761  
קבלת קהל – שני 09:00-12:00 רביעי 09:00-12:00 15:00-18:00



**אישור לצורך ניכוי מס**

שם היחידה: [REDACTED] מספר תיק מס הכנסה: [REDACTED]  
 קבוצת חשבון: 000 סוג תיק: 52 חוליה: 05 מקדו שומה: 25  
 נטובת: [REDACTED]  
 מספר תיק ניכויים: [REDACTED] מספר תיק מע"מ: [REDACTED] תאריך הדפסה: 18/08/2021  
 שירותי שמאות בתחום הנדל"ן ענף מס הכנסה - 6821  
 שירותי שמאות בתחום הנדל"ן ענף מע"מ - 6821

על יסוד המסמכים והנתונים שהומצאו לי הנני מאשר בזה כי מתשלומים בעד ביצוע עבודות המנויות להלן יש לנכות לנמען מס הכנסה בשיעורים הבאים:

[REDACTED]	פטור מלא	שירותים או נכסים, המחאה, עבודת חקלאות, עיבוד יחלומים לרבות דמי שכירות למעט עבודות בנייה אלא אם כן צויין אחרת.
[REDACTED]	פטור מלא	סוגי שכר מסוימים, לרבות שכר סופרים.
[REDACTED]		
[REDACTED]		
[REDACTED]		
[REDACTED]		

- לתשומת לבך:
1. אישור זה אינו תקף לעניין חוק עסקאות גופים ציבוריים התשל"ו – 1976.
  2. אישור זה חל אך ורק על ניכויים מתשלומים המפורטים לעיל.
  3. אישור זה אינו חל על תשלומי משכורת, הטבות ותשלומים בשווה כסף. כל הטבה ותשלום בשווה כסף חייבים בניכוי מס במקור ע"י נתן תחטבה, עפ"י השיעור המתחייב מתקנות מס הכנסה (ניכויים במקור).
  4. אישור זה אינו מהווה אסמכתא לבנק לצרכי העברת תשלומים לחו"ל.
  5. אישור זה אינו חל על הפקעת זכות במקרקעין.
  6. אישור זה לא יחול על חיוב במס במכירת זכויות במקרקעין או בפעולה באיגוד מקרקעין על פי חוק מיסוי מקרקעין.

אישור זה בתוקף מיום: 01/01/2021 ועד יום: 31/03/2022  
 האישור הוצא ע"י: שם - אינטרנט  
 שם משרד: [REDACTED]

י. יעקובי  
 מקדו השומה  
 רמלה

מנכה יקר,  
 בטופס זה חושקעו מאמצים למניעת זיופים ניתן לאמת את נכונות שיעור ניכוי המס באתר האינטרנט של מ"ה שכתבתו  
[www.gov.il/he/departments/israel\\_tax\\_authority](http://www.gov.il/he/departments/israel_tax_authority)  
 אישור זה מבטל כל אישור קודם.



**אישור על ניהול פנקסי חשבונות ורשומות לפי חוק עיסקאות  
גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלום חובות מס) התשל"ו-1976**

25 05 52 000  
פקוד שומח תוליה סוג תיק קביעת חשבון מספר תיק מס הכנסה

4.5  
K.D. 18/08/2021  
תאריך הדפסה

מספר תיק מע"מ  
מספר תיק ניכויים

1. אני הח"מ "פקיד מורשה" כמשמעותו בחוק עיסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות) התשל"ו-1976 מדווח בזאת כי למיטב ידיעתי הנמען:  
א. מנהל את פנקסי החשבונות והרשומות שעליו לנהל עפ"י פקודת מס הכנסה וחוק מס ערך מוסף התשל"ו-1975.  
ב. נוהג לדווח לפקיד השומה על הכנסותיו ולמנהל מע"מ על עיסקאות שמוטל עליהן מס לפי חוק מס ערך מוסף.  
2. אישור זה אינו מהווה אסמכתא לענין קבילות פנקסי החשבונות, אין בו כדי לחייב בצורה כלשהי בפני ועדת ערר או בפני בית המשפט ואין הוא קובע עמדה ביחס לתקינותם של הדו"חות, מועדי הגשתם או נכונות הסכומים ששולמו על פיהם.

31/03/2022 ועד יום 01/01/2021 אישור זה בתוקף מיום

שעם - אינטרנט האישור הוצא ע"י

שם משדר



מנכה יקר,  
בטופס זה הושקעו מאמצים למניעת זיופים  
ניתן לאמת את נכונות שיעור ניכוי המס  
באתר האינטרנט של מ"ח שכתובתו  
www.gov.il/he/departments/israel\_tax\_authority  
אישור זה מבטל כל אישור קודם.

אלעד רוני  
ממונה אזורי מס ערך מוסף  
רמלה

י. יעקובי  
פקיד השומה  
רמלה

מסמך זה מכיל ממצאי ביקורת של מבקר המועצה שפרסומם אסור ע"פ החוק. פרסום המסמך ללא נטילת רשות הגורמים המוסמכים  
קבוע בחוק, אסור בין היתר ע"פ הוראות סעיף 170 ג(ו) ו- 334 א לפקודת העיריות. המפר הוראה זו דינו מאסר שנה.

**דוח ביקורת בוועדה המרחבית לתכנון ובניה "הראל" בנושא מינוי שמאי חוועדה  
בנוסף להיותו מרכז תחום היטל השבחה**

24.8.21

נספח א'

תאריך הנפקת האישור: DD/MM/YYYY		אישור קיום ביטוחים	
<p>אישור ביטוח זה נחשב אקספליט ככך שלבטוח ישנה מלכתחילה ביטוח בטוח, בהתאם למידע המפורט בה. הפירוט המפורט באישור זה אינו כולל את כל והוא השליטה החריגה. אחד עם זאת, במקרה של טעיה בין התנאים שפורטים באישור זה לכך התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יבנו האמור בפוליסת הביטוח שבו הנציג באישור זה מייצג עם מבקש הביטוח.</p>			
שם	שם	המבטח	אופי העסקה*
ת.ד.ח.פ.	ת.ד.ח.פ.	מען	מעמד מבקש האישור:
<input type="checkbox"/> משכיר	<input type="checkbox"/> מדין	<input type="checkbox"/> מדין	<input type="checkbox"/> מדין
<input type="checkbox"/> שוכר	<input type="checkbox"/> שירותים	<input type="checkbox"/> שירותים	<input type="checkbox"/> שירותים
<input type="checkbox"/> זכין	<input type="checkbox"/> תאגיד	<input type="checkbox"/> תאגיד	<input type="checkbox"/> תאגיד
<input type="checkbox"/> קבלני משנה	<input type="checkbox"/> תאגיד	<input type="checkbox"/> תאגיד	<input type="checkbox"/> תאגיד
<input type="checkbox"/> מזמין שירותים	<input type="checkbox"/> תאגיד	<input type="checkbox"/> תאגיד	<input type="checkbox"/> תאגיד
<input type="checkbox"/> מזמין מוצרים	<input type="checkbox"/> תאגיד	<input type="checkbox"/> תאגיד	<input type="checkbox"/> תאגיד
<input type="checkbox"/> אחר:	<input type="checkbox"/> תאגיד	<input type="checkbox"/> תאגיד	<input type="checkbox"/> תאגיד

סוג הביטוח	מספר הפוליסה	נרח ומחזור הפוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות/ סכום ביטוח		כיסויים נוספים בתוקף וביתול חריגים יש לציין רק כיסוי ביטוח נוספת ו'
					שטח	מספר	
צד	א/16	א/16	24.8.21	31.8.22	רל	304, 304, 302, 315, 307, 308, 322, 321, 320	א/16
אחריות מעבדים	א/16	א/16				309, 308, 304, 328, 309	
אחריות המוצר							
אחריות מקצועית	א/16	א/16	24.8.21	31.8.22	רל	304, 302, 304, 324, 320, 309, 328, 327, 326, 325, 323, 322, 321, 320	א/16
אחר							

פירוט השידורים נכסות, לשידורים המפורטים בהמשך אין המשמעות למבקש האישור, יש לציין את ידו הימנית מתוך הרישום המפורט בספח ג'.

ביטוח/שינוי הפוליסה: שיעור ליעות מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לספקי אלא יתו לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.

החתימה והאישור: **הראל**

באישור ביטוח כולל שירותי אלה כשירות שאינם בתוקף.

מסמך זה מכיל ממצאי ביקורת של מבקר המועצה שפרסומם אסור ע"פ החוק. פרסום המסמך ללא נטילת רשות הגורמים המוסמכים קבוע בחוק, אסור בין היתר ע"פ הוראות סעיף 170 ג(ו) ו-334 א לפקודת העיריות. המפר הוראה זו דינו מאסר שנה.

**הועדה המקומית לתכנון ולבניה**  
**"הראל"**

**הצהרת המציג**

אני הח"מ:

1. מצהיר בראש כי האמור לעיל הינו אמת וכי לא הושמט כל מידע רלוונטי.
2. אני מצהיר כי קראתי בעיון ובחמתי בחינה זמורה ומקימה את כל מסמכי ההזמנה, לרבות נספחיה; הבנתי את כל האמור במסמכי ההזמנה והגשתי את הצעתו בהתאם, כי במסמכים על תצהיר זה, אני מגיש כזאת את הצעתי, כי אני מסכים לכל האמור במסמכי ההזמנה, וכי לא אציג כל תביעות או דרישות המנוססות על אי דינע ואו אי הבנה, ואני מוותר בזאת מראש על טענות כאמור.
3. אני מצהיר כי הצעה זו מוצעת לאחר שבדקתי את כל התנאים הכרוכים במתן השירותים ומצאתי אותם מתאימים לצרכי וליכולתי נראויים, ואני מוותר בזאת על כל טענה על אי הבנה, גם או אי התאמה אחרת.
4. אני מצהיר כי ידוע לי כי אם יתברר כי פרט מהפרטים המופיעים לעיל יתגלה כלא נכון או לא מדויק יהיה המזמין או מי מטעמו רשאי לפסול את הצעותי.
5. אני מצהיר כי אני עומד בכל התנאים הנדרשים בהזמנה מהמציגים, כי הצעתי עתה על כל הדרישות שבמסמכי ההזמנה; כי אני מקבל על עצמי לספק שירותים ברמה גבוהה מאתה וראויה, בהתאם לתנאים שבמסמכי ההזמנה הנספחיה, ולי בלבדתי לספק את השירותים.
6. אני מצהיר כי בידי מצויים כל האמצעים המנהליים, הארגוניים, הכספיים לצורך מתן השירותים באופן מלא; כי הנני בעל רשיונות כדף לשימוש בכל בתוכנות המחשב המופיעות על ידי לכל תחנות העבודה בקו-הן מופעלות, מאת בעלי הזכויות בתוכנות אלה, וכי אני מצוי בהפרה של תנאי מתנאי הרשיונות הללו.
7. אני מצהיר ומתחייב כי פעולות המוגדרות במסמכי ההזמנה ונספחיה המצוייכות אישור מוקדם, יבוצעו רק לאחר קבלת אישור נדרש.
8. אני מצהיר כי קיבעתי כי המזמין רשאי לפסול כל הצעה שגשחה ו/או שהוגשה שלא על פי הוראות הזמנת זו, כולו או חלקן.
9. אני מצהיר כי ידוע לי כי המזמין רשאי להחליט שלא לבחור כל הצעה שהיא.
10. אני מצהיר כי ידוע לי כי חלקי זה מתייחס אך ורק לתוקפנותה למתן שירותים שמאות עם חוקה המקומית כפי שמפורטים בהזמנה, בנספח, ודו"ל ימי אף בחלק זה כדי לפעול בבית של המקשרות קיימות עם שמאי מקרקעין במסגרת פרטים חלקי זה.
11. אני מצהיר כי ידוע לי כי הועדה המקומית שומרה להצגת על הזכות לבטל חלק זה או לבאת בחליף חדש, או לנהות את ביצוע של חלק זה בכל עת משקולתה נשנה או מסוכסם כי לא תהא לכך זכות דרישה או תביעה למינה או לכל תשלום אחר בקשר להצעת הצעותי או להשתתף.

כתובת המכתב: הרוב שירותי החיובים ג' ת"ת 3424 מבשרת ציון מפקדת 5050  
טלפון: 07-53151254 פקס: 07-533174  
קבלת קהל בימים: יום א' בין השעות 09-14:30  
יום ב' בין השעות 09-13:00  
כתובת האינטרנט: [www.harel.co.il](http://www.harel.co.il)

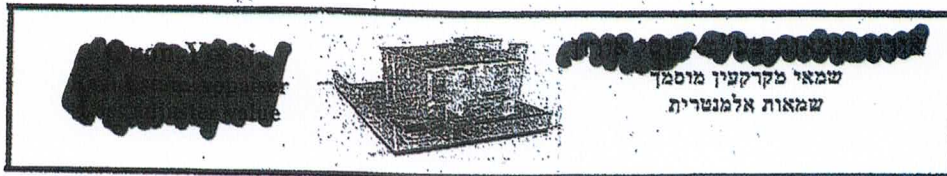
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
"הראל"

תאריך: 18/8/21 ע"פ מס' [redacted] חתימה: [redacted]  
חתימה: [redacted]  
אישור: [redacted]

הנני מאשר/ת כי בע"פ מס' 18-8-21 חופית בפני עו"ד [redacted] במשרדו ברחוב  
שזיהתה/תה עצמה/ת על ידי תעודת זהות מספר [redacted]  
המוכרת לי אישית אחרי שהזרת/תה כי עליה להצהיר את האמת  
וכי יתבטא/תה צמיחה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה בן/ת אישרה את נכונות  
הצהרות/ת דלעיל וחתם/מה עליה בפני [redacted]

עו"ד [redacted]

כתובת הוועדה: רחוב שרת התקצו 2 תל אביב 6147401  
טל: 03-52124124 פקס: 03-52124124  
שעות הפעילות: 09:00-13:00  
08:00-12:00  
כתובת האתר: www.v-harel.co.il



18/8/2021

לכבוד:

כל מאן דבעי

מכתב המלצה

א.ג.ג.

הנדון:

1. מוזכר לי מזה כ 6 שנים לאחר שהועסק בחברה שבבעלותי משנת 2013 - 2021.
2. במהלך השנים ביצע מגוון הערכות שמאיות במספר רב של תחומים כדלקמן:
  - 2.1. הערכות שווי למטרת בטוחה לאשראי לבנקים.
  - 2.2. הערכות שווי למשכנתאות לדיור.
  - 2.3. הערכות שווי נכסי תעשייה, מסחר ומשרדים.
  - 2.4. הערכות שווי לנכסים במסגרת שומות למנהל מקרקעי ישראל ולחברת עמידר.
  - 2.5. הערכות היטלי השבחה לוועדה המקומית בבית שמש.
  - 2.6. הערכות מגוון נכסים בשוק הפרטי.
  - 2.7. ייצוג בדיונים במסגרת הליכי שמאי מכריע.
3. בכל שמת עבודתו ניתן היה להבחין כי מגלה מקצועיות, אמינות, תרצות ויסודיות, מסירות וזמינות לעבודה גם מעבר לשעות הרגילות, חזור מוטיבציה, המוכן להשקיע מזמנו על-מנת להעמיק ולהרחיב את ידיעותיו השמאיות.
4. כמו כן התגלה כאדם נעים הליכות ומסביר פנים, בעלת יכולת בין אישית גבוהה. תכונות אלה תרמו רבות לעבודתו בחברה ולאפשר ללקוחותינו קבלת טיפול אדיב, מסור ומקצועי.
5. אני סבור ובטוח, כי יכולותיו של מר ייטיבו עם כל חברה בה ישתלב בעתיד ובכל דרך מקצועית בו יבחר.
6. אנו מאחלים הצלחה בכל תפקיד ובכל מקום בו יבחר להשתלב בעתיד.
7. הנני, כמובן, עומד לרשותכם לצורך הרחבה של דברי דלעיל.





בית הספר  
לניהול

הרשות  
ללימודים מתקדמים



את התואר

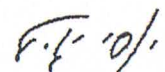
## מוסמך האוניברסיטה במינהל עסקים (MBA)

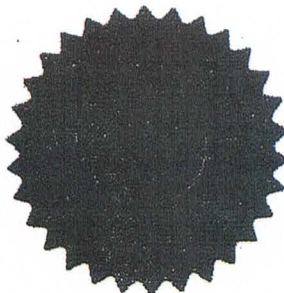
### בבית הספר לניהול

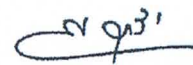
לאחר שסיים את מסכת הלימודים



פרופ' דוד פרז'  
רקטור

  
פרופ' יוסי יגיל  
ראש בית הספר  
לניהול



  
פרופ' יצחק הרפז  
הדיקן  
ללימודים מתקדמים

חיפה, א' באב תשע"ג, 08 ביולי 2013

Scanned by CamScanner

ב"ה



מכללה אקדמית דתיים לחינוך

ראש המכללה והכועצה האקדמית כעניקים

לבוגר:



את התואר

# "בוגר בהוראה" B.Ed.

לאחר שסיים לימודיו בהצטיינות  
ועמד בכל הדרישות האקדמיות והפרדגוגיות  
במסלול: על-יסודי בחוגי הלימודים: תושבע"פ  
ניתן ביום: כ"ד בסיוון תשס"ט (16 ביוני 2009)

חרב חיים סבן

ראש המכללה

פרופ' סנחם צבי קדרי

י"ר המועצה האקדמית

המכללה האקדמית הדתית לנשים  
"מורשת יעקב"  
ת.ד. 1106, רחובות  
י"ל: 08-9455666 - 08-9455666

Scanned by CamScanner

משרד המשפטים  
מנהלת היחידות המקצועיות  
מרצת שמאי המקרקעין

זאת לתעודה כי

**משרד המשפטים**  
**מנהלת היחידות המקצועיות**  
**מרצת שמאי המקרקעין**

נרשם/מה כפנקס שמאי המקרקעין

כרתאם לחוק שמאי מקרקעין, התשס"א - 2001

**ממ**

מס' רישום כפנקס:

כ"ג כשכט תשע"ד

2 בפברואר 2016

מ.נ.ס.י

נמני זמרת, עו"ד

יושבת ראש מרצת שמאי המקרקעין



Scanned by CamScanner



פרקטיקה - ביה"ס לפרקטיקה משפטית בע"מ

# תעודה

וזאת לתעודה כי

**עו"ד** **מירב גולן**

השחתיקה וענדרה כרדישוקה השחתיקה

## רשות מקרקעי ישראל

בהיקף 16 שעות אקדמיות

תאריך: 28.11.2018

עוזר עומר גורן  
מרכז אקדמי

עוזר שי עזרת רז"ח  
מנהל אקדמי ביה"ס

Scanned by CamScanner

## נספח 14

# העתק הפרוטוקול מיום 24.4.2023 בשלמותו

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
"הראל"

בס"ד

פרוטוקול וועדת מכרזים וועדה מקומית הראל – מכרז שמאי וועדה 24.04.2023

נוכחים: חברי ועדת מכרזים – עו"ד [REDACTED] יו"ר הוועדה המקומית, מר [REDACTED] מהנדס  
הוועדה המקומית, הגב' [REDACTED] גוברית הוועדה המקומית, מר [REDACTED] נציג ציבור.  
עו"ד [REDACTED] יועץ משפטי לוועדה המקומית – משקיף.

[REDACTED]  
[REDACTED]  
משנת 2005. שמאי של מטעם רשות מקרקעי ישראל במחוז חיפה  
משנת 2016. סגן מנהל מחלקת השבחה בעיריית חדרה.  
לא הוגשה תעודה.  
– הגיש תעודה.  
צוות משרד – רק שניהם.

שמאי וועדות מקומיות.  
אומר שחץ מגדרה וגזר אין כמעט עבודה מהוועדות האחרות, אז תוא מאוד פנוי.  
עובד גם במועצה המקומית מבשרת ציון.

[REDACTED]  
שמאי מיולי 2015.  
צוות המשרד – שמאי שגיא יצחק שעובד איתו בפרילנס:

[REDACTED]  
אומר שכל השומות של הראל עוברות דרכו מכיוון שהוא עובד יחד עם [REDACTED]  
שמאי 11 שנים. מתחילת הדרך מתעסק בהיטלי השבחה.  
עובד תקופה ארוכה עם [REDACTED] (רשות מקרקעי ישראל, הראל).  
המשרד בתלפיות (האומן).  
כרגע אין לו צוות של 3 שמאים, אבל חושב שהוא בהחלט ראוי ובכוונתו ליצור שותפויות על מנת  
לעמוד בתנאי הסף. הוא חלק מהצוות של [REDACTED]

[REDACTED]  
אומר שזה נכון שהוא לא עומד בתנאי של 3 שמאים במשרד, אבל בכוונתו לעמוד בתנאי הזה ככל  
ויזכה במשרד.

כתובת הוועדה: שדרות החוצבים 2 ת.ד. 3424 מבשרת ציון מיקוד 90805  
טלפון: 02-5333125/6 פקס: 02-5333124  
קבלת קהל: בימים א' בין השעות – 09:00-13:00  
יום ג' בין השעות – 13:00-16:00  
כתובת האתר: www.v-harel.org.il

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
"הראל"

בס"ד

שמאי משנת 2015.

כרגע עובדת עצמאית + מתמחה. ציינה שכרגע היקף העבודה לא מצריך עובדים נוספים במשרד.  
שמאית משנת 2005. עבדה עם האפוטרופוס הכללי. לא הייתה אף פעם שמאית של וועדה  
מקומית.

משנת 2009 בתחום השמאות. בשנת 2012 רישיון שמאות. משנת 2014 משרד עצמאי.  
עיריית ת"א, ירושלים, הפקעות.  
המשרד יושב בתלפיות. עובד עם השמאי הממשלתי. עמידר, שמאי מבקר.  
שמאי וועדה במועצה המקומית שוהם.  
שמאי בוועדה המקומית נגב מערבי.  
עושה פעילות התנדבותית בלשכת השמאים.  
צוות המשרד מונה 3 אנשים אבל לא כולם שמאים.

עורך דין ושמאי.  
מטפל בהמון שומות של היטלי השבחה.  
על שמו "רשומות" הלכות לדוגמא פטור עד 140 מ"ר.  
ייצג את עיריית תל אביב.  
יש לו 3 שמאים בצוות המשרד.

משמש בוועדת הראל מזה שנה כ"אחראי תחום היטל השבחה".  
מבין שככל והוא יבחר אז הוא לא ישמש כ"אחראי תחום היטל השבחה".  
צוות המשרד מונה עוד שני שמאים שעובדים כפרילנסרים.

דיון של וועדת המכרזים:

- לא עברו את תנאי הסף מבחינת צוות המשרד.
- עומד בתנאי הסף.
- לא עומד בתנאי הסף מבחינת צוות המשרד.
- לא עומד בתנאי הסף מבחינת צוות המשרד.
- לא עומד בתנאי הסף מבחינת צוות המשרד.
- לא עומדת בתנאי הסף מבחינת צוות המשרד.

כתובת הוועדה: שדרות החוצבים 2 ת.ד. 3424 מבשרת ציון מיקוד 90805

טלפון: 02-5333125/6 פקס: 02-5333124

קבלת קהל: בימים א' בין השעות - 09:00-13:00

יום ג' בין השעות - 13:00-16:00

כתובת האתר: [www.v-harel.org.il](http://www.v-harel.org.il)

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
"הראל"

בס"ד

- לא עומד בתנאי הסף מבחינת צוות המשרד.
- עומד בתנאי הסף.
- לא ברור עם עומד בתנאי הסף מכיוון שהשמאים האחרים עובדים איתו כפריילנסרים.

המשך דיון ותחלטה:

מתוך 40% של מרכיב האיכות מקבל 35%, ראיון אישי מקבל 8%, נתן הנחה של 20%. מקבל לעניין זה 50% סה"כ 93%.

מתוך 40% של מרכיב האיכות מקבל 40%, ראיון אישי - מקבל 10%. נתן הנחה של 20%, אז מקבל 50% סה"כ 100%.

מתוך 40% של מרכיב האיכות מקבל 35%, ראיון אישי - מקבל 8%, נתן הנחה של 20%. מקבל לעניין זה 50% סה"כ 93%.

גם לגופו של עניין, מעבר לעובדה שמר [REDACTED] הוא שמאי ראוי, לא כדאי לבחור [REDACTED] מכיוון שזה לא ראוי שיעשה את שני התפקידים (אחראי תחום היטל השבחה) ומצד שני אם יבחר כשמאי וועדה, הוועדה תאלץ לצאת למכרז נוסף לתפקיד אחראי תחום היטל השבחה. לאור כל האמור לעיל, נבחר פה אחד מר [REDACTED]

[REDACTED]

כתובת הוועדה: שדרות החוצבים 2 ת.ד. 3424 מבשרת ציון מיקוד 90805  
טלפון: 02-5333125/6 פקס: 02-5333124  
קבלת קהל: בימים א' בין השעות - 09:00-13:00  
יום ג' בין השעות - 13:00-16:00  
כתובת האתר: [www.v-harel.org.il](http://www.v-harel.org.il)

## נספח 15

# פרוטוקול וועדת מכרזים שמאי וועדה מיום 3.5.2023

פרוטוקול ועדת מכרזים וועדה מקומית הראל – מכרז שמאי וועדה 03.05.2023

נוכחים: חברי ועדת מכרזים – עו"ד [REDACTED] (בזום), יו"ר הוועדה המקומית, מר [REDACTED] מהנדס  
הוועדה המקומית, הגב' [REDACTED] (שיחת ועידה), גזברית הוועדה המקומית, מר [REDACTED] (בזום), נציג  
ציבור.  
עו"ד [REDACTED] יועץ משפטי לוועדה המקומית – משקיף.

רקע:

בתאריך 24.04.2023 התכנסה ועדת המכרזים, קיימה ראיונות ובדקה תנאי סף.  
לאחר דיון החליטה ועדת המכרזים לפסול מועמדים שלא עמדו בתנאי הסף ולבחור במו [REDACTED] כשמאי  
הוועדה.

הוועדה המקומית פנתה לכל המשתתפים בהודעות בהתאם להחלטות ועדת המכרזים מיום 24.04.2023.  
בהמשך להודעות ששלחה הוועדה, פנה אחד המשתתפים וביקש לקבל את פרוטוקול ועדת המכרזים.  
בהמשך פנה לוועדה בטענה כי המועמד שזכה לא עמד בכל תנאי הסף שנקבעו במכרז.  
בהמשך להודעה נקבע דיון זה לצורך בדיקה חוזרת של תנאי הסף של המועמד שזכה.

בדיקת תנאי הסף וכל המסמכים שנדרשו במסגרת המכרז:

בבדיקה חוזרת עולה שחסרים מס' מסמכים שנדרשו בתנאי המכרז:  
ערבות בנקאית, תעודת שמאי מקרקעין, אישורים נדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, ניכוי מס  
במקור, מסמך החזמנה להציע הצעות חתום על ידי המציע.

החלטה:



לאור הממצאים ומאחר והזוכה אינו עומד בכל התנאים שנדרשו במכרז, הוועדה מחליטה לבטל את זכייתו  
של [REDACTED] ולבטל את המכרז כולו ולפרסם מכרז חדש. המכרז החדש יוגש במעטפות סגורות לוועדה  
וייתכן שיהיו שינויים נוספים בתנאים כאלו ואחרים שנקבעו במכרז המקורי.  
טרם פרסום המכרז החדש יקבלו כל חברי ועדת המכרזים את נוסח טיוטת המכרז.  
החלטה תשלח לחברים בדוא"ל לצורך חתימה על הפרוטוקול.

[REDACTED]

## נספח 16

**הטבלה אשר נערכה על ידי  
הוועדה ביום 24.4.2023  
והמשקפת את בדיקת כל  
המציעים ועמידתם בתנאי הסף**

**מכרז שמאי ועדה ב-2023.4**

התרשמות בראיון	חוסרים בתנאי סף	ניסיון תעסוקתי	אחוז הנחה מתעריף הוועדה	השכלה	שם המועמד	שעה
	3 שמאים במשרד + תעודת אקדמאית לתואר ראשון	ביצוע שומות היטל השבחה בוועדות לתכנון ובניה: 1. חדרה 2. בית שמש 3. כפר יונה שמאי מורחב היפה ברמ"י שמאי במאגר חברת החשמל שמאי במאגר יועץ אור עקיבא. נותן שירותי שמאות בתחום התכנון לחברת עמידר. ליווי שמאי לתב"ע ועריכת טבלאות איחוד וחלוקה לתברות מתכנתות סיטי לינק בע"מ	15%	לא צורפה תעודת השכלה		10:00
	3 שמאים במשרד	ביצוע שומות היטל השבחה בוועדות לתכנון ובניה: 1. ירושלים. 2. ראשון לציון. 3. מדרה 4. מזר 5. מ.א. שורקות מצוי במאגר ממשלתי עבור מופים ציבוריים כגון חברת עמידר, רמ"י, משרד הביטוי והשיכון, מקורות, נתיבי ישראל ואיילון.	20%	b.c מדעי החלוצאות בתחום כלכלה חקלאית ומנהל אוניברסיטה העברית.		10:10

מכרז שמאי ועדה ב-2023.4.24

שעה	שם המועמד	השכלה	נטיין תעסוקתי	חוסרים בתנאי הסף	התרשמות בראיון	
10:20 בזום	[REDACTED]	M.B.A במנהל עסקים אוניברסיטת אריאל	10%	מצוי במאגר ממשלתי עבור גופים ציבוריים כגון חברת עמדי, רמ"י, משרד לביטוח לאומי. עובד כפרי לנס אצל אפרת וסאל ומבצע עבודה שומות בוועדת הראל. ביצע כפרי לנס אצל השמאי שייקה בליי שומות בוועדת בית שמש. ביצע כפרי לנס שומות אצל השמאי בוועדה במטה יהודה.	3 שמואים במשרד + הזמנה להציע הצעה לצמח שירותי שמאות לוועדה (6 זפים ראשונים)	10:20
10:30	[REDACTED]	M.B.A במנהל עסקים וניהול כד"ר אוניברסיטת חיפה.	20%	מנהל תחום היטל השבחה ועדה לתכנון ובניה הראל. ומאז דצמבר 2022 ביצע היטלי השבחה עבור הוועדה במיפוי זמני. ביצע היטלי השבחה ועדה לתכנון ובניה בית שמש. מיפוי ביצוע בפני שמואים מכריעים, ועדות ע"ר. המשות מס' רב של ותיקים במסגרת ענפים בוועדות השומות. שמאי מומחה מטעם בית המשפט המחוזי וכן בית המשפט לעניפי משפחה בירושלים. חיפה וירושלים. שמאי במאגר הממשלתי הראשי ביצע קבלן משנה הערכות נכסים למשכנתאות ותקן 19. וכן במיפוי מורשה מול מבק מורחי ספחות		

**מכר שמאי ועדה ב-2023.4.24**

שעה	שם המועמד	השכלה	20%	נסיון תעסוקתי	חוסרים בתנאי הסף	התשלומים בראיון
10:40	[REDACTED]	b.sc הדסה רפואית מכון לב	20%	שמאי נומחה מטעם בית הדין הרבני האזורי ירושלים. ביצוע שומות עבור משרדי השמאים [REDACTED] [REDACTED] בתחום משכנתאות לבנקים ותקן 19. וכן הערכות נכסים לרמ"י ולבתי משפט.	הגיש ב-22.3.24 מסמכים - היה חוסר במסמכים הבאים: הצעה חתומה, חוזה חתום, ערבות בנקאית ע"ס 5000 ש"ח. שלימים מסמכים ב 3 26.3.24 לאחר מעורבות סיוס ממכר	3 שמאים במשרד
10:50 ברזום	[REDACTED]	תואר שני במשפטים אוניברסיטת בר אילן תואר ראשון הדסה תעשייה וניהול מכללת שנקר תל אביב	20%	עבד כפרי לנס במשרד [REDACTED] [REDACTED] וכן כשכיר במשרד "שפט שמאים". במסגרתם ביצע הערכות נכסים במס' תחומים. ביצע שומות לרמ"י. חות דעת לבתי משפט.	3 שמאים במשרד	
11:00	[REDACTED]	a.m תואר שני במשפטים(ללא משפטים) באוניברסיטת בר אילן. b.a כלכלה ב"מכללת האקדמי המכללה למנהל ראש"ל"צ	15%	ממלאת מקום שמאי מחוז יהודה ושומרון. שמאית רמ"י. וכן האפוסטרופוס הכללי ורומנס הרשמי. מבצעת בקורות לשומות במרחבים אפון, ירושלים וי"ש.	3 שמאים במשרד	

**מכרז שמאי ועדה ב-24.4.2023**

		<p>בעבר שפירה במשרד השמאים חקירה העצי וכן אורן שמיר. ביצוע שומות למשכנתאות בבנקים ובתחומי הערכה נוספים.</p>	20%	<p>b.a. בכלכלה ומנהל עסקים אוניברסיטת אריאל</p>		11:10
<p>התירשמות בראיון</p>	<p>חוסרים בתנאי סף נכיו מס במקור אישור ספרים, תעודת שמאי מקרקעין מוסמן, ערכות בתקציב ע"ס 5000 ש"ח, הזמנה להציע הצעה לזמן שירותי שמאות לועדה (6 דפים ראשונים)</p>	<p>ביקורת חבות היטל השבחה ונקרה על שומות היטל השבחה ועדה לחינוך ובניה שורה. ביצוע שומות היטל השבחה ועדה לחינוך ובניה נגב המערבי. יועץ חיאופ לרמ"ל מחוז ירושלים.</p>	20%	<p>השכלה תואר ראשון במשפטים הקריה האקדמית אום תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים אוניברסיטת אריאל</p>	<p>שם המועמד  </p>	שעה 11:20