

**שם הטופס: חוות דעת מקצועית במסגרת כוונה להתקשר עם ספק יחיד/ספק חוץ**

פרק ראשי: התקשרויות ורכישות	מספר הוראה: 7.8.2
פרק משני: פטור ממכרז	מספר טופס: ט. 7.8.2.1

משרד:	רשות מקרקעי ישראל
יחידה:	מרחב עסקי ת"א
מזמינה:	
תאריך:	18.10.2020

אל: ועדת המכרזים

**הנדון: חוות דעת מקצועית במסגרת כוונה להתקשר עם ספק יחיד/ ספק חוץ**

הבקשה מסתמכת על תקנה  (29)3 /  (31)3 (סמן את התקנה המתאימה) לתקנות חובת מכרזים ועל הוראות תכ"ם מס' 7.8.1 ו-7.8.2.

<p><b>תיאור מהות ההתקשרות (רקע ופירוט התכונות של הטובין/השירות/העבודה)</b></p> <p>התקשרות עם עו"ד רינה מיוחס כיועצת נדרשת בכל הנוגע ליישום ההסכם עם המנהלים שקיבל לאחרונה תוקף של פסק דין בבית המשפט (ולרבות ענייני המיסוי הנובעים ממנו, סוגיית היטל השבחה מול עת"א, סוגיית זכאות המדינה לזכויות בתב"ע תא/3700, הנובעת כרוכה ושלובה בהסכם המקורי והערר שהוגש על ידי המנהלים לוועדת פיצויים והיטל השבחה בהמשך לפסק הדין בעניין דמי השימוש בשדה דב לפי חוק שדה דב). ככל שיוגש ערעור על פסק הדין שניתן לטובת המדינה בעניין פי גלילות, נבקש להיעזר בשירותיה של עו"ד רינה מיוחס כיועצת. מתווה זה להעסקת עו"ד מיוחס נעשה בתיאום עם פרקליטת המחוז ומנהלת מחלקת המקרקעין הנכנסת. מנהל מרחב עסקי תל אביב אישר שעו"ד מיוחס מסכימה למתווה זה של העסקתה כיועצת ולא כמייצגת.</p> <p><b>מודגש שמדובר בהתקשרות לעניין ייעוץ ואין מדובר בייצוג.</b> לפיכך היועצת תוכל להשתתף בפגישות שתתקיימנה עם גורמי חוץ (רשות המיסים / עיריית תל אביב וכיו"ב) אך ורק ביחד עם נציגי המרחב המטפלים בתיק וככל שתהיה בכך הצדקה וצורך לטובת העניין ולפי בקשה אד-הוק של המרחב העסקי ממנה. אישור וועדה המכרזים יועבר בכל מקרה לאישורה של הוועדה להעסקת עורכי דין במשרד המשפטים.</p>
--

## שם הטופס: חוות דעת מקצועית במסגרת כוונה להתקשר עם ספק יחיד/ספק חוץ

מספר הוראה: 7.8.2

פרק ראשי: התקשרויות ורכישות

מספר טופס: ט. 7.8.2.1

פרק משני: פטור ממכרז

האם קיים בנושא זה מכרז מרכזי של החשב הכללי או גורם ממשלתי מוסמך אחר?  כן  לא

סוג ההתקשרות: (סמן X במקום המתאים)

טובין  שירותים  ביצוע עבודה

שם הספק:	עו"ד רינה מיוחס
מספר הספק (ח.פ/ח.צ.ע.מ/מספר עמותה)	004315149
ספק זה הנו:	<input checked="" type="checkbox"/> ספק יחיד <input type="checkbox"/> ספק חוץ
אומדן / שווי ההתקשרות:	250,000 ₪ בהתאם לדיווח בפועל
תקופת ההתקשרות:	עד סוף שנת 2021

נימוקים כי הספק הוא ספק יחיד או כי הטובין הם טובי חוץ (במקרה הצורך ניתן לצרף עמודים נוספים וכל מסמך רלוונטי נוסף)

נא להתייחס לסעיפים הבאים:

- האמצעים שבהם נערכו בדיקות לאיתור ספקים נוספים והכנת חוות דעת כולל פירוט מקורות מידע ופעולות שננקטו (לדוגמה חיפוש באינטרנט, התכתבות עם ספקים, פגישה או שיחה עם ספקים וכדומה)
- ממצאי הבדיקה (אם ישנם ספקים נוספים בתחום ההתקשרות, יש לפרט את הסיבות לאי התאמתם לביצוע ההתקשרות עימם ואת הסיבות להיות הספק שלגביו נכתבה חוות הדעת ספק יחיד/ספק חוץ)

## שם הטופס: חוות דעת מקצועית במסגרת כוונה להתקשר עם ספק יחיד/ספק חוץ

מספר הוראה: 7.8.2

פרק ראשי: התקשרויות ורכישות

מספר טופס: ט. 7.8.2.1

פרק משני: פטור ממכרז

בנושאים המפורטים מטה ניכר שהיועצת היא היחידה בנסיבות העניין שיכולה לבצע את עבודת הייעוץ וההתקשרות דווקא עמה היא זו שמהווה את היתרון, בנוסף לעובדים האחרים ברשות שימשיכו את הטיפול בנושא. יועץ אחר לא יוכל לספק את ההקשר הרחב, ההיסטורי / המשפטי / הסכמי שנדרש כי להביא למקסום זכויות המדינה-170 יח"ד למדינה. יודגש שהמומחיות אינה הניסיון של היועצת אלא הידע הספציפי, הקושר את קצוות הטיפול רב השנים בנושא המורכב של שדה דב, נושא שלאחר פינוי ארקיע וחתימת ההסכם עם המנהלים, הבשיל לקו הסיום.

ניתן לומר שקיימת וודאות גדולה שבפועל יועצת זו היא היחידה בעלת הידע והמסוגלות ולמעשה לא קיים מומחה-ייעוץ אחר אשר מכיר את הנושא, על כלל הקשריו ההיסטוריים, משפטיים ומיסויים רבי השנים. זה עניין של ידע ומומחיות זה לא עניין של ניסיון. הנושא עונה על הדרישה הדווקנית והמצומצמת שנקבעה בפסיקה לעניין אישור ספק יחיד. מכרז פומבי לשירותי ייעוץ לא יעזור כאן.

### פירוט הנושאים בהם עסקינן:

שדה דב: יישום ההסכם עם מנהלי הגוש הגדול - מדובר בהסכם פשרה עם המנהלים של הגוש הגדול, שקיבל תוקף של פסק דין ת.א. 60824-11-17 (בית משפט השלום בהרצליה) בתביעה לביטול ההסכם המקורי שהגישו המנהלים. הסכם הפשרה מצריך טיפול במספר עניינים – ענייני מיסוי, ענייני היטל השבחה לעת"א ונושא תחולת ההסכם המקורי על תחום תבע תא/3700. מטבע הדברים צברה במהלך השנים ידע ובקיאיות בפרטי העניין וכן ברזי ההסכמים וההסכמות השונים עם מנהלי הגוש הגדול, ההקשרים בהם נחתמו ההסכמים וכוונת הצדדים.

אין לנו ספק שהליווי הצמוד וטיפול השוטף של עו"ד מיוחס במשך שנים בכל המהלכים המשפטיים בנוגע למתחם- הן בערכאות והן במו"מ ודיונים, לרבות מול מנהלי הגוש הגדול- כל אלה מהווים עוגן ופלטפורמה משמעותיים וחשובים לטיפול מיטבי של המדינה והרשות במקרקעי המתחם, ומשכך חשוב ביותר לדעתנו שעו"ד מיוחס תמשיך לייעץ לרשות בכל הקשור למתחם. תיק שגב ושוב, פי גלילות – עורכי הדין שוב המנוח ושגב הגישו תביעה לבימ"ש לפסוק להם שכר מנהלים שייגזר משווי המקרקעין במתחם תכנית דרום גלילות (שטח של מאות דונמים). לטענתם הם מונו על ידי בית המשפט ב-89 זכאים ל-8% משווי הקרקע. לאחר הליכים רבי שנים כולל ערעור למחוזי, התיק הוחזר לשלום והתביעה נדחתה.

**שם הטופס: חוות דעת מקצועית במסגרת כוונה להתקשר עם ספק יחיד/ספק חוץ**

מספר הוראה: 7.8.2

פרק ראשי: התקשרויות ורכישות

מספר טופס: ט. 7.8.2.1

פרק משני: פטור ממכרז

עו"ד מיוחס ניהלה את ההליך בבימ"ש מחוזי וכן את הליך ההוכחות הארוך והמורכב בבימ"ש שלום (ובכלל זה החקירה של העדים מטעם המבקשים והחקירה של גילי טסלר), והינה בקיאה בפרטי התיקים. ככל ויוגש ערעור על ידי התובעים שהפסידו נבקש את האישור להיעזר בשירותיה של עו"ד מיוחס ואין לנו ספק שאישור זה יהווה יתרון עצום לטובת העניין.

3. נימוקים והערות נוספות

צחי דוד  
מנהל מרחב ת"א  
רשות מקרקעי ישראל

חוות דעתי זו ניתנת מתוקף היותי הסמכות המקצועית לנושא זה.

19.10.2020

בכבוד רב,

חתימה	תפקיד בעל הסמכות המקצועית	שם בעל הסמכות המקצועית