

12 יוני 2019

הזמנה להגשת בקשות להיכלל במאגר מתכננים למתן שירותי ייעוץ ותכנון

לפי תקנות 16 ו-5 לתקנות חובת המכרזים

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן: "החברה") מתקשרת, מעת לעת, עם מתכננים הרשומים במאגר המתכננים שהוקם על ידי החברה לצורך כך, בהתאם להוראות תקנות חובת המכרזים, תשנ"ג – 1993 (להלן: "תקנות חובת מכרזים" "המאגר" לפי העניין).

המאגר ישמש את החברה לצורך התקשרויות, מעת לעת, לפי תקנה 5 לתקנות חובת המכרזים.

בנוסף, החברה תהא רשאית לעשות שימוש ברשימת היועצים שבמאגר, לצורך עריכת מכרז סגור או פניה תחרותית לקבלת הצעות, לפי תקנה 16 לתקנות חובת המכרזים.

ועדת המכרזים של החברה מתכבדת בזאת להזמין מתכננים או יועצים העומדים בתנאי הסף הקבועים בהזמנה זו, להציע מועמדותם להיכלל במאגר החברה למתן שירותים במקצועות הייעוץ והתכנון השונים כמפורט בהזמנה זו (להלן: "המבקשים" "הבקשה").

"מתכננים" לעניין הזמנה זו משמע יועצים מקצועיים בתחומים הבאים:

- א. בקרה הנדסית - תכולת השירותים המבוקשים ופירוט התעריפים לביצועם מפורטים בנספח א'.
- ב. שמאות.

1. סדרי הרישום ואופן הגשת הבקשות

- 1.1. רישום למאגר יעשה על ידי מילוי טופס "בקשה להצטרף למאגר המתכננים" המופיע באתר האינטרנט של החברה בכתובת www.aprent.co.il (להלן: "טופס הבקשה").
- 1.2. על המבקשים למלא את טופס הבקשה במלואו, ולצרף את כל המסמכים הנדרשים על פיו ועל פי הזמנה זו, כמפורט להלן ובטופס הבקשה.
- 1.3. את טופס הבקשה, חתום על ידי המבקש, בצירוף המסמכים הנדרשים, יש לשלוח בדואר למשרדי החברה, בכתובת: דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ, רח' אפעל 25 ת.ד. 3208, קריית אריה, פתח תקווה מיקוד 4951125. על גבי המעטפה יש לציין בבירור "דירה להשכיר –בקשה להצטרפות למאגר מתכננים/לידי מר אייל יחיאל סמנכ"ל פיתוח עסקי".

2. תנאי סף לרישום במאגר המתכננים (על המבקש לעמוד בכל הדרישות במצטבר):

- 2.1. המבקש הינו עוסק מורשה או בעל תאגיד רשום כדין במדינת ישראל או מועסק על ידי תאגיד רשום כדין באמצעותו תתבצע ההתקשרות.

- 2.2. למבקש ניסיון מקצועי של 7 שנים לפחות לאחר סיום הלימודים כחוק (ניתן להציג שנת התמחות אחת בלבד כשנת ניסיון). מובהר כי ככל שהמבקש הוא תאגיד, יש לפרט בבקשה את זהות המתכנן או היועץ, לפי העניין, בעלת הניסיון המקצועי כאמור עליו נסמך התאגיד.
- 2.3. למבקש רישיונות תקפים לעיסוק במקצוע הנדרשים על פי כל דין.
- 2.4. המבקש מחזיק באישורים הדרושים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים התשל"ו – 1976, דהיינו אישור תקף מפקיד שומה או מרואה חשבון בדבר ניהול ספרים כדין וכן אישור תקף מפקיד שומה או מרואה חשבון בדבר דיווח לפקיד השומה על הכנסותיו ולמנהל מע"מ על עסקאות שמוטל עליהן מע"מ, וכן המבקש צירף להצעתו את התצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים התשל"ו – 1976, בנוסח המצורף לטופס הבקשה.
- 2.5. למבקש רשימת ממליצים הכוללת לפחות 3 המלצות הרלוונטיות לתחום המבוקש. יש לפרט את פרטי ההתקשרות של הממליצים.

2.6. הניסיון הנדרש:

- 2.6.1. עבור תחום הבקרה ההנדסית, על המבקש להוכיח בנוסף את הניסיון שלהלן:
- 2.6.1.1. המבקש עוסק בניהול פרויקטים הנדסיים ומעסיק, דרך קבע, לכל הפחות 5 מהנדסים אזרחיים.
לעניין סעיף זה: "מעסיק" יכול שיהא אף בהתקשרות קבועה שאינה על דרך יחסי עובד-מעביד.
- 2.6.1.2. ניסיון במתן ייעוץ ו/או בניהול שני פרויקטים לפחות במהלך חמש השנים שקדמו להגשת הבקשה עבור גופים ציבוריים (ממשלתיים, מוניציפאליים וכיו"ב) במדינת ישראל.
- 2.6.1.3. ניסיון בניהול ו/או בקרה על שני פרויקטים בייעוד למגורים בהיקפים של 100 יח"ד לפחות לפרויקט, במהלך 7 השנים שקדמו להגשת הבקשה.
- 2.6.2. עבור תחום השמאות, על המבקש להוכיח בנוסף ניסיון כאמור בלפחות שני סעיפים מבין הסעיפים 2.6.2.1-2.6.2.8 שלהלן:
- 2.6.2.1. ניסיון במתן לפחות 2 חוות דעת שמאיות לפרויקטים המיועדים להשכרה ארוכת טווח למגורים במסגרת פעילות החברה.
- 2.6.2.2. ניסיון במתן לפחות 2 חוות דעת שמאיות לבטוחות בנקאיות בהתאם לתקן שמאי מס' 19.
- 2.6.2.3. ניסיון במתן לפחות 2 חוות דעת שמאיות בקשר עם דו"ח אפס לבחינת כדאיות כלכלית של פרויקטים.
- 2.6.2.4. ניסיון במתן לפחות 2 חוות דעת שמאיות לפרויקטים במסגרת התחדשות עירונית.

- 2.6.2.5. ניסיון בביצוע שתי (2) עבודות עבור גופים ציבוריים (ממשלתיים, מוניציפאליים וכיו"ב), הכוללות עריכת טבלאות איזון במסגרת תכנית איחוד וחלוקה, הכוללות 100 יח"ד כ"א.
- 2.6.2.6. ניסיון של 3 שנים לפחות (במהלך 7 השנים שקדמו למועד הגשת הבקשה) בעריכת שומות מקרקעין לפיצויי הפקעה ו/או פיננסיים ו/או פדיון קרקע, עבור גופים ציבוריים.
- 2.6.2.7. ניסיון של 3 שנים לפחות (במהלך 7 השנים שקדמו למועד הגשת הבקשה) בעריכת שומות להיטל השבחה ותביעות לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- 2.6.2.8. ניסיון של 5 שנים לפחות (במהלך 7 השנים שקדמו למועד הגשת הבקשה) בעריכת שומות לפיצויי הפקעה לעיבודים ומחוברים חקלאיים.

3. מסמכים נדרשים לצירוף לבקשה

על המבקש לצרף לבקשתו את המסמכים כדלקמן:

- 3.1. קורות חיים.
- 3.2. העתק רישיון מקצועי ו/או העתק תעודה של תואר אקדמאי רלוונטי.
- 3.3. ככל שמדובר בתאגיד, יש לצרף פלט מידע מרשם החברות/שותפויות. ככל שמדובר בעוסק מורשה יש לצרף תעודת עוסק מורשה.
- 3.4. אישור ניהול ספרים ואישור ניכוי מס במקור של המבקש או של החברה בה הוא מועסק.
- 3.5. תצהיר על פי חוק עסקאות גופים ציבוריים תשל"ו-1976 חתום ומאומת כדין (נוסח מצורף לטופס לטופס הבקשה)
- 3.6. תעודות נוספות המעידות על השכלה וניסיון מקצועי רלוונטי.
- 3.7. חומר פרסומי המתאר את המשרד או את היועץ ואת ניסיונו.
- 3.8. רשימת ממליצים.

4. צירוף למאגר המתכננים של החברה

- 4.1. ועדת המכרזים, בהסתמך על המלצתם של הצוות המקצועי בחברה (להלן: "הצוות המקצועי"), תבדוק ותסווג את המבקשים לתחום הרלוונטי לעיסוקם, בהתאם לניסיונם, כישוריהם ובקיאותם בתחום עיסוקם. יצוין כי בחינת המועמדים תתבצע על פי מספר קריטריונים, ביניהם יכולות אישיות, השכלה, ניסיון, עומס עבודה ושביעות רצון של הממליצים ו/או גופים אחרים משירותים קודמים שניתנו, אם ניתנו, על ידי המבקש.

- 4.2. הצוות המקצועי יהיה רשאי לפנות למבקשים בכל עת בבקשה לקבל הבהרות והשלמות בתנאים לתנאים ולדרישות שיקבעו על ידי הצוות המקצועי בבקשה. על המבקשים להיענות לבקשה לקבל הבהרות והשלמות עד למועד הנקוב בבקשה.
- 4.3. מובהר כי לעניין זה, יהא הצוות המקצועי רשאי לפנות לכל גוף שקיבל ו/או מקבל שירותים מהמבקש, ולפנות לממליצים שפרטיהם צורפו על ידי המבקש בטופס הבקשה, לצורך קבלת המלצות. הצוות המקצועי יבחן כל בקשה לגופה בהתבסס בין היתר, על הקריטריונים שפורטו לעיל, ויחליט באם לצרף את המבקש למאגר המתכננים. מובהר כי לצוות המקצועי קיים שיקול דעת מוחלט ובלעדיו, האם להוסיף מבקש למאגר המתכננים, והמבקש מוותר בזאת על כל טענה באשר להחלטות הצוות המקצועי כאמור.
- 4.4. החברה תהא רשאית, מעת לעת ועל פי צרכיה, לפנות למתכננים הרשומים במאגר המתכננים של החברה, לצורך התקשרות למתן שירותים לחברה כמתואר במבוא להזמנה זו לעיל. מובהר, כי אין ביצירת המאגר ו/או בקבלת המבקש לרישום במאגר כדי ליצור התחייבות כלשהי מצד החברה להתקשרות עתידית.
- 4.5. כמו כן, החברה תהיה רשאית לעדכן את הזמנה זו בכל עת ובהתאם לצרכיה ולשיקול דעתה הבלעדיו, לרבות בדרך של הוספה או גריעה מקצועות ייעוץ ותכנון, שינוי בתנאי הסף ובדרישות הנוספות על פי ההזמנה וכן קביעת תנאים או דרישות נוספים.
- 4.6. כל מבקש מתחייב בהגשת בקשתו כי היה ויחול שינוי מהותי בנתונים שמסר, לרבות שינוי שעלול להשפיע על יכולתו לעמוד באחד או יותר מתנאי הסף המפורטים בסעיף 2 לעיל, הוא יעדכן את החברה על השינוי המהותי שחל בו באופן מיידי.

בכבוד רב ובברכה,

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

נספח א'

תכולת השירותים ותעריפים לשירותי בקרה הנדסית

1. חלוקה לסוגי פרויקטים

1.1. ליווי ובקרה הנדסית לפרויקטים לרכישה

1.1.1. רקע

דירה להשכיר פועלת לרכישת פרויקטים שלמים למגורים המצויים בשלב טרום תחילת הבנייה (לאחר אישור תב"ע, בשלב היתר בנייה או בשלב תכנון להיתר בנייה). הפרויקטים יימסרו לידי החברה לאחר השלמת הבנייה וקבלת טופס אכלוס. במסגרת פעילות זו נדרשים לחברה השירותים המפורטים להלן:

1.1.2. תכולת השירותים

1.1.2.1 בדיקת התכנון והרישוי

1.1.2.2 בדיקת מפרטי מכר

1.1.2.3 ליווי החברה בבחירת פרטי המפרטים

1.1.2.4 ליווי ובקרה מטעם החברה במהלך תקופת הבנייה

1.1.2.5 ליווי החברה בקבלת הדירות מהיזם

1.1.3. היקף הפרויקטים

1.1.3.1 היקף הפרויקט הצפוי הינו 200-80 יח"ד.

1.1.3.2 ייתכן והפרויקטים ייכללו שטחי מסחר ו/או תעסוקה

1.2. ליווי ובקרה הנדסית לפרויקטים במסגרת מכרזים להשכרה ארוכת טווח

1.2.1. רקע

דירה להשכיר, יחד עם רשות מקרקעי ישראל, פועלת לשיווק קרקעות המדינה במכרזים להקמה והפעלה של פרויקטים למגורים להשכרה ארוכת טווח. במסגרת מכרזים אלו מוטלות על היזם התחייבויות שונות, אשר החברה היא הגורם המפקח על ביצוען, לרבות, אישור מסמכי התכנון לצורך הקמת הפרויקט, מעקב אחר התקדמות שלבי התכנון והבנייה ואישורם. במסגרת פעילות זו נדרשים לחברה השירותים המפורטים להלן:

1.2.2. תכולת השירותים

1.2.2.1 בדיקת התכנון הראשוני, הסופי והמפורט, בהתאם לתנאי המכרז.

1.2.2.2 בקרה הנדסית במהלך תקופת ההקמה.

1.2.3. חלוקה לפי היקף הפרויקט

1.2.3.1 פרויקט בהיקף של עד 200 יח"ד במתחם.

1.2.3.2 פרויקט בהיקף של 201-350 יח"ד במתחם.

1.2.3.3 פרויקט בהיקף של 351 יח"ד ומעלה במתחם.

1.2.3.4. בפרויקטים בהם משולבים שטחי מסחר / תעסוקה / שטחי ציבור יחושבו כל 100 מ"ר בשימושים אלו כח"ד אקוויולנטית למגורים.

1.3. יעוץ הנדסי כללי על פי דרישה

החברה תהא רשאית לפנות, מעת לעת, בבקשה לקבלת שירותי יעוץ בנושאים הנדסיים שונים.

2. אופן ההתקשרות עם היועץ

מול היועץ יחתם הסכם התקשרות מפורט ביחס לכל פרויקט על פי הנוסחים המקובלים אצל החברה.

3. תעריפים

- 3.1. התשלום עבור השירותים יבוצע בהתאם לתעריפי החשכ"ל להתקשרות עם נותן שירותים חיצוניים, בהתאם, סעיף 1 (יועצים לניהול) ועל פי הניסיון המקצועי והשכלת היועץ.
- 3.2. על התעריף האמור לעיל תינתן הנחה לפי סעיף 6.2.4 להוראת חשכ"ל בעניין התקשרות עם נותני שירותים חיצוניים.

4. להלן טבלת התעריפים לשירותים השונים

<u>היקף שירותים מקס'</u>	<u>פעילות</u>	<u>היקף יח"ד</u>	<u>סוג הפרויקט</u>
40	בדיקת התכנון והרישוי	80 - 200 יח"ד	ליווי ובקרה הנדסית לפרויקטים לרכישה
50	בדיקת מפרטי מכר		
150	בחירת פרטים		
30 ש"ע חודשיות	ליווי בתקופת הקמה (לפי הצורך)		
15 ש"ע לדירה	ליווי בקבלת הדירות		
60	בדיקת תכנון ראשוני	עד 200 יח"ד	ליווי ובקרה הנדסית למכרזי דיור להשכרה
120	בדיקת תכנון סופי		
200	בדיקת תכנון מפורט		
38 ש"ע חודשיות	ליווי ובקרה בתקופת ההקמה		
70	בדיקת תכנון ראשוני	201 - 350 יח"ד	ליווי ובקרה הנדסית למכרזי דיור להשכרה
140	בדיקת תכנון סופי		
220	בדיקת תכנון מפורט		
42 ש"ע חודשיות	ליווי ובקרה בתקופת ההקמה		
90	בדיקת תכנון ראשוני	351 יח"ד ומעלה	ליווי ובקרה הנדסית למכרזי דיור להשכרה
150	בדיקת תכנון סופי		
230	בדיקת תכנון מפורט		
45 ש"ע חודשיות	ליווי ובקרה בתקופת ההקמה		

יעוץ הנדסי כללי על פי דרישה	ל.ר	יעוץ בנושאים הנדסיים שונים מעת לעת	לפי שעות מתן שירותים בפועל
-----------------------------	-----	------------------------------------	----------------------------

(*) מובהר, כי היקף השירותים כמתואר בטבלה, הינו היקף שירותים מוערך לצורך קבלת אינדיקציה בלבד. לא יהא בכך בכדי לחייב את החברה בכל אופן שהוא. בהתאם, על המבקש להצטרף למאגר להביא בחשבון כי היקף השירותים שיימסרו (אם בכלל) יהא לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה וכי למבקש לא תעמוד כל טענה ו/או דרישה כלפי החברה בקשר עם היקף השירותים בפועל (ככל וכפי שיהיו).