

קול קורא לקבלת הצעות להיכלל ברשימת מאגר המפקחים למתן שירותים בפרויקטים מסוג "התחדשות עירונית"

פנייה לקבלת הצעות להיכלל במאגר המפקחים למתן שירותים לדיירים בפרויקטים מסוג "התחדשות עירונית"

1. **מהות "הקול קורא" ועיקרי ההתקשרות**
 - 1.1 המינהלת להתחדשות עירונית רמת גן (להלן: "המינהלת") באמצעות החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ (להלן: "החברה"), עוסקת בקידום פרויקטים בתחום תמ"א 38 ופינוי בינוי, ובסוגיות הנגזרות מהם, וכוללת את ליווי בעלי הזכויות בכל המישורים כאמור, כשירות לציבור וללא מטרת רווח.
 - 1.2 למען הסר ספק יובהר, כי לצורכי קול קורא זה יראו את המינהלת והחברה כגוף אחד, וכל הוראה החלה על המינהלת תחול גם על החברה ולהיפך.
 - 1.3 כתוצאה מפעילות זו מקבלת המינהלת פניות רבות של בעלי זכויות, למתן המלצות על בעלי מקצוע ונותני שירותים העוסקים בהתחדשות עירונית.
 - 1.4 המינהלת מצאה לנכון לצאת ב"קול קורא" זה על מנת להקים מאגר מומלץ ולא מחייב של מפקחים, לנוחיות בעלי הזכויות.
 - 1.5 לשם כך, המינהלת מזמינה בזאת מפקחים בעלי השכלה, רישיון וניסיון מקצועי (להלן: "מפקחים"), כמפורט בהזמנה זו (להלן: "ההזמנה") להגיש מועמדות לצורך צירוף למאגר המפקחים כאמור לעיל (להלן: "המאגר").
 - 1.6 בכוונת המינהלת להכניס למאגר המפקחים משתתפים אשר עונים על כל הדרישות, **במצטבר**, וכמפורט **בנספח מס' 3** להזמנה זו (להלן: "תנאי הסף").
 - 1.7 מובהר, כי עצם הכניסה למאגר אינה מקנה למי מהמפקחים שיכללו במאגר זכות לביצוע שירותים בפועל, בהיקף כלשהו, או לקבלת תמורה כלשהי והמינהלת ו/או החברה אינן אחראיות כלפיהם בשום דבר ועניין.
 - 1.8 למען הסר ספק, ההשתתפות ו/או ההיכללות במאגר ו/או ההתקשרות עם בעלי הזכויות, אינה משיתה על המינהלת ו/או החברה כל אחריות מקצועית, ביטוחית, ממונית או אחרת ולמפקח לא תהיה כל טענה ו/או תביעה כנגד המינהלת ו/או החברה.
 - 1.9 כמו כן, המינהלת אינה אחראית לתוקפם של תנאי הסף במהלך תקופת היכללותו של מציע במאגר, **ועל בעלי הזכויות** בבואם לשכור שירותיו של מציע מתוך המאגר, האחריות לבדוק את עמידתו בתנאי הסף נכון למועד ההתקשרות.
 - 1.10 המינהלת שומרת על זכותה לשנות את רשימת המפקחים הכלולים במאגר מעת לעת, לפרסם הזמנה נוספת להצטרף למאגר ו/או לבטל את המאגר והכל על פי שיקול דעתה.

הבלעדי, ובכפוף לכל דין. בהגשת ההצעה, מוותרים המשתתפים במפורש על כל טענה ו/או דרישה בעניין זה.

1.11. מפקחים שיעמדו בתנאי הסף ויצורפו למאגר יידרשו לספק לבעלי הזכויות, לכל הפחות, את כל שירותי הייעוץ המפורטים בנספח 2 להלן, וזאת בכפוף להזמנות עבודה חתומות שתועברנה להם ע"י בעלי הזכויות.

1.12. התקופה בה יעמוד המאגר לרשות בעלי הזכויות, תהיה עד לתום 3 (שלוש) שנים מתחילת החודש העוקב למועד החלטת המינהלת על כניסת המפקח למאגר (תקופה זו תכונה להלן: "תקופת ההיכללות במאגר"). בכל מקרה, תקופת ההיכללות במאגר לא תהיה ארוכה מתקופה של 36 חודשים ממועד חתימת מסמכי מאגר זה על ידי המינהלת. אין באמור כדי לפגוע בזכות המינהלת ו/או החברה כדי לעדכן את המאגר מעת לעת ולכל הפחות אחת לשנה ו/או לבטל את המאגר ו/או לפעול בהתאם להוראות סעיף 10.

2. מהות תפקידו של המפקח בעסקה של התחדשות עירונית

2.1. בבניין בו עתיד להתקיים פרויקט מסוג התחדשות עירונית, קיימת חשיבות לבחור מפקח אשר ילווה את בעלי הזכויות טרום היציאה למכרז לבחירת יזם/קבלן ועד לתום שנת הבדק, בכל הקשור בפיקוח על המפרט הטכני ועל הבנייה בפועל של הפרויקט.

2.2. תפקיד המפקח מטעם בעלי הזכויות הוא, בראש ובראשונה, לייצג את האינטרסים של בעלי הזכויות בבואם להתקשר מול היזם ו/או כל גורם אחר, להסביר לבעלי הזכויות את החלק המקצועי בפרויקט, למקסם עבורם את התמורה, לפקח ולבקר על תהליך הבנייה ולהגן על הדיירים מפני מצבי סיכון.

2.3. על המפקח להיות זמין למתן ליווי שוטף ורציף לנציגות הבית המשותף ו/או לבעלי הדירות בכל הנוגע לפרויקט.

2.4. למפקח ימונה מ"מ קבוע אשר עומד בתנאי הסף המפורטים להלן, להחלפתו בכל עת. על המפקח להציג מראש את ממלא מקומו ולמסור את פרטיו לנציגות הבית המשותף ו/או לבעלי הדירות.

2.5. אסור למפקח ליתן שירותי ייעוץ גם ליזם בכל תקופת ההתקשרות. חובת הנאמנות הינה מול בעלי הזכויות בלבד.

2.6. המפקח יהיה מנוע מלהימצא בניגוד עניינים בכל הנוגע להתקשרות זו.

2.7. המפקח המלווה את בעלי הזכויות יתקשר בהסכם להסדרת שכרו אך ורק עם בעלי הזכויות, זאת אף כאשר שכר טרחתו של המפקח משולם באמצעות היזם.

2.8. המפקח יהא מנוע מלהעלות כל דרישה ו/או תביעה ו/או טענה באשר לתשלום שכר טרחתו כלפי הנציגות ואו מי מיחידי בעלי הזכויות. ככל ושכר טרחת המפקח לא תועבר מהיזם לבעלי הזכויות הרי שעילת התביעה של המפקח תהא ישירות כנגד היזם.

3. הזמנה זו כוללת את הנספחים כדלקמן :

- **נספח מס' 1** - טופס הצעת המשתתף ;
- **נספח מס' 2** - תיאור השירותים ;
- **נספח מס' 3** - תנאי סף להגשת הצעה לצירוף למאגר ;
- **נספח מס' 4** - תצהיר היעדר תביעות משפטיות ;
- **נספח מס' 5** - אישור היעדר תביעות ;
- **נספח מס' 6** - תצהיר ניסיון המציע להיכלל במאגר המפקחים ;

4. תנאי סף להשתתפות בהליך

רשאים להשתתף בהליך יחידים, שותפויות או תאגידים, אשר עונים על כל דרישות הסף **המצטברות**, כמפורט **בנספח מס' 3** להזמנה זו.

5. מסמכים שיש לצרף להצעה

5.1. על המשתתף לצרף להצעתו את המסמכים המפורטים להלן :

5.1.1. **כל** מסמכי הזמנה זו (לרבות ההזמנה, הנספחים להזמנה ולרבות

הודעות ומסמכי הבהרה, אם הופצו) כשהם חתומים בכל עמוד ועמוד וכאשר התצהירים וכל הנספחים חתומים **במקום המיועד לחתימת המשתתף**.

היה המשתתף יחיד, יחתום תוך ציון שמו המלא וכתובתו ויצרף לכך את חתימתו ; היה המשתתף שותפות או תאגיד, יחתמו מורשי החתימה מטעם השותפות או התאגיד תוך ציון שמם המלא, כתובת התאגיד וחתימת התאגיד.

5.1.2. טופס הצעת המשתתף בנוסח המצ"ב **בנספח מס' 1**, כשהוא מלא וחתום על ידי המשתתף.

5.1.3. קורות חיים מפורטים של המשתתף ו/או במידה שהמשתתף הוא משרד מפקחים, פרופיל של המשרד.

5.1.4. המסמכים המפורטים **בנספח מס' 3** להזמנה זו, הדרושים לצורך הוכחת עמידתו של המשתתף בתנאי הסף להגשת הצעה לצירוף למאגר.

- 5.1.5. תעודת בוגר תואר מהנדס אזרחי ו/או אדריכל ממוסד אקדמי מוכר הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים ו/או תעודת הנדסאי בנייה ממוסד אקדמי מוכר ו/או קבלן רשום בפנקס הקבלנים.
- 5.1.6. צילום ת.ז. במקרה שהמשתתף הוא יחיד או העתק תעודת התאגדות במקרה שהמשתתף הינו תאגיד. במקרה שהמשתתף הוא תאגיד יצורף בנוסף אישור עו"ד / רו"ח בדבר זכויות החתימה בשם התאגיד.
- 5.1.7. תעודת עוסק מורשה לפי חוק מס ערך מוסף, תשל"ו - 1975.
- 5.1.8. אישורים ברי תוקף על ניהול ספרי חשבונות ופנקסים על פי כל דין, לרבות על פי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו - 1976 ואישור על ניכוי מס במקור.
- 5.1.9. אישור קיומה של פוליסת ביטוח אחריות מקצועית בתוקף.
- 5.1.10. למען השקיפות, יצורף תצהיר המפרט תביעות משפטיות אשר הוגשו כנגד המפקח ו/או מי ממשרדו במהלך ה-10 (עשר) שנים האחרונות בתחום האחריות המקצועית ו/או תצהיר היעדר תביעות משפטיות המצ"ב כנספח מס' 4.

6. הגשת ההצעה

- 6.1. על המשתתף להגיש את הצעתו באמצעות דוא"ל למינהלת, בכתובת דוא"ל: minhelet@ramat-gan.muni.il. מסמכים שלא יוגשו בדרך הנקובה לעיל, לא יתקבלו.
- 6.2. במועד הגשת ההצעה, יקבל המציע דוא"ל חוזר לאישור על הגשת הצעתו במועד. אישור זה מהווה אסמכתא על השתתפותו ב"קול קורא".
- היה ולא קיבל המציע מייל חוזר המאשר את קבלת ההצעה ייחשב הדבר כאילו לא הגיש את הצעתו.**
- 6.3. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי כל ההוצאות, מכל מין וסוג שהוא, הכרוכות בהכנת ההצעה ובהגשתה תחולנה על המשתתף בלבד.
- 6.4. בעצם הגשת הצעתו, נותן המשתתף את הסכמתו לכל התנאים הכלולים במסמכי ההזמנה, לרבות מוותר ויתור סופי, מוחלט ובלתי מסויג על כל טענה בקשר לכל תנאי ו/או הוראה הכלולים במסמכי ההזמנה לרבות סבירותם. כמו כן, הגשת הצעה כאמור כמורה כאישור, הסכמה וכצהרה של המשתתף, שכל פרטי ההזמנה ומסמכי ההזמנה ידועים ונהירים לו וכי יש לו את כל הידע, הכישורים והיכולות המקצועיות והאחרות לביצוע השירותים הרלוונטיים.

7. בחינת ההצעות ובחירת המפקחים שיצורפו למאגר

- 7.1. המפקחים שיכנסו למאגר יהיו אלו אשר עומדים בכל תנאי הסף, **במצטבר**, במועד ההגשה.
- 7.2. בעלי הזכויות יהיו רשאים לפנות לממליצים של המשתתף או למזמיני עבודות קודמות שהמשתתף ביצע עבורם שירותים (בין אם צוינו בהצעת המשתתף ובין אם לא) ולבקש מהם פרטים ומידע נוסף אודות המשתתף. המפקחים ישתפו פעולה וימסרו כל מידע ו/או מסמך שיתבקשו, והם מתחייבים לשתף פעולה עם המינהלת ו/או בעלי הזכויות, ככל שידרשו לכך. במקרה בו משתתף יסרב לשתף פעולה כאמור תוך 14 ימים, המינהלת תהיה רשאית להסיק מסקנות לפי ראיות עיניה ואף לפסול את ההצעה.
- 7.3. יחד עם זאת, המינהלת אינה חייבת לברר פרטים אודות המשתתף והיא רשאית לעשות כן, במידה שתראה לנחוץ, לפי שיקול דעתה הבלעדי.
- 7.4. המינהלת תהיה רשאית לזמן את המפקחים, כולם או חלקם, לראיון בפני נציגי המינהלת, במטרה להתרשם ממקצועיותו, בקיאותו בתחום וניסיונו הקודם של המשתתף.
- 7.5. המינהלת שומרת לעצמה את הזכות, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לשקול בעת בחינת ההצעות, בין היתר, את ניסיונו המקצועי, כישוריו, טיב עבודתו, אמינותו וכן ניסיון עבר של המשתתף בהתקשרויות או בהליכים קודמים עם המינהלת/החברה/העירייה או עם גופים אחרים. המינהלת תהיה רשאית שלא לכלול משתתף אשר למינהלת או לחברה או לעירייה היה ניסיון שלילי עמו.

8. הוראות כלליות

- 8.1. לקבלת פרטים נוספים או הבהרות בנושאים הקשורים להזמנה זו ניתן לפנות אל המינהלת באמצעות דואר אלקטרוני: minhelet@ramat-gan.muni.il. במסגרת הפנייה על הפונה לציין את מספר ההזמנה ותחום המאגר (כמפורט בכותרת המסמך), וכן את שמו, טלפון סלולרי, מס' פקס או כתובת דואר אלקטרוני. תשובות לשאלות הבהרה יפורסמו במידת הצורך גם באתר האינטרנט של המינהלת/החברה.
- 8.2. המינהלת רשאית בכל עת, להכניס שינויים ותיקונים במסמכי הזמנה זו, ביוזמתה או בהמשך לפניה שהתקבלה אצלה. שינויים ותיקונים כאמור שיפורסמו באתר האינטרנט של המינהלת/העירייה/החברה, יהוו חלק בלתי נפרד מתנאי ההזמנה, יחתמו על ידי המשתתף ויצורפו להצעתו. מודגש כי האחריות לעקוב אחר פרסום השינויים באתר האינטרנט מוטלת באופן בלעדי על המפקחים והמתעניינים.
- 8.3. המינהלת לא תהיה אחראית לפירושים או הסברים בעל פה שניתנו או יינתנו למשתתפים או למתעניינים בנוגע להזמנה ואלו לא יחייבו את המינהלת או החברה. את המינהלת יחייבו אך ורק מסמכי ההזמנה ותשובות לשאלות הבהרה או הבהרות מטעם המינהלת שנמסרו ו/או פורסמו בכתב.

8.4. כל שינוי או תוספת שייעשו על ידי המשתתף במסמך כלשהו ממסמכי ההזמנה, לרבות כל הסתייגות לגביהם, בין על ידי תוספת בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי או בכל דרך אחרת, יגרמו לפסילת ההצעה, ללא שיקול דעתה של המינהלת.

8.5. בעצם הגשת הצעתו כל משתתף מתחייב כי אם יצורף למאגר, ימציא למינהלת כל מסמך שעליו להמציא על פי הוראות מסמך זה בתוך 15 ימי עבודה ממועד קבלת הודעה על צירופו למאגר. המצאת מסמכים כאמור תהווה תנאי לצירופו של המשתתף למאגר.

8.6. למען הסר ספק יובהר, כי הליך זה אינו מהווה מכרז ואינו כפוף להוראות דיני המכרזים.

8.7. למען הסר ספק יובהר, כי לצורכי קול קורא זה יראו את המינהלת והחברה כגוף אחד, וכל הוראה החלה על המינהלת תחול גם על החברה ולהיפך.

9. הודעה על כניסה למאגר המפקחים

המינהלת תמסור למפקחים שנבחרו להיכלל במאגר המפקחים הודעות מתאימות על כניסתם למאגר. מובהר, כי המינהלת תהא רשאית לפרסם את שמות המפקחים הכלולים במאגר, באתר האינטרנט של המינהלת/העירייה/החברה או בכל דרך אחרת, כפי שהיא תמצא לנכון.

10. גריעה ממאגר המפקחים

המינהלת תהא רשאית לגרוע מציע מן המאגר, בתקופת ההכללות במאגר, בכל עת, תוך מתן הודעה של חמישה (5) ימים מראש או במקרים מתאימים ולפי שיקול דעתה, לאלתר, מכל סיבה סבירה שהיא, ובכלל זה, בשל כל אחד מן המקרים הבאים:

10.1. התקבלה תלונה מאת נציגות הבית המשותף ו/או תלונה של רוב חברי האסיפה הכללית לגבי אופן מתן השירותים על ידי המפקח, והתלונה התבררה כאמיתית ומהותית.

10.2. התקבלה תלונה מאת מוסד ו/או גוף ו/או רשות מוסמכת, בדבר אופן מתן השירותים על ידי המפקח, והתלונה התבררה כאמיתית ומהותית.

10.3. התקבלה תלונה מאת לשכת המהנדסים והאדריכלים בדבר פעילותו של המפקח במסגרת מתן השירותים נשוא מאגר זה.

10.4. המפקח הפר הפרה יסודית את הסכם ההתקשרות עם בעלי הזכויות.

10.5. המפקח הפר את חובת הסודיות ו/או חובתו שלא להימצא בניגוד עניינים, באופן המונע ממנו את המשך הכללתו במאגר.

10.6. חל שינוי מהותי בפרט מהצעת המציע ו/או באחד מתנאי הסף.

10.7. או מכל סיבה אחרת בעקבותיה מחליטה המינהלת להפסיק את המאגר.

ההחלטה הסופית בעניין זה נתונה לשיקול דעת המינהלת בלבד.

למען הזהירות, בעצם הגשת ההצעה, מאשר בזאת המציע כי יחולו עליו כלל ההוראות הכלולות בקול קורא זה לרבות סעיף 10 שלעיל, ולא תהיינה לו כל טענה ו/או תביעה כנגד המינהלת ו/או החברה בנושא.

בכבוד רב,

רזיאל אחרק, מנהל המינהלת

נספח מס' 1 ;

הצעה להיכלל במאגר מפקחים

כל מקום בו מצוין בנוסח לשון זכר, הכוונה גם ללשון נקבה וכך להיפך

לכבוד

המינהלת להתחדשות עירונית רמת גן (להלן: "המינהלת")

אני הח"מ, _____ ת.ז.ח.פ.ח.צ. _____ (להלן: "המשתתף"), לאחר שקראתי ובחנתי בחינה זהירה את כל מסמכי ההזמנה, מגיש בזאת הצעתי להיכלל במאגר המפקחים של המינהלת, והריני מצהיר, מתחייב ומסכים בזה כדלקמן:

1. קראתי בעיון את כל מסמכי ההזמנה על פרטיהם, ללא יוצא מן הכלל, אני מבין את כל התנאים והדרישות המפורטים בהם, ובעצם הגשת הצעתי זו אני מצהיר כי אני מסכים לכל האמור בהם ולא אציג כל תביעות או דרישות המבוססות על אי ידיעה ו/או אי הבנה ואני מוותר בזאת מראש על טענות כאמור.

2. תחום הייעוץ הרלוונטי: מפקח מטעם הדיירים.

3. ברור וידוע לי כי הליך זה הינו "קול קורא" ואיננו מהווה מכרז פומבי ואיננו כפוף לדיני המכרזים.

4. למען הסר ספק, ההשתתפות ואו ההיכללות במאגר ו/או ההתקשרות עם בעלי הזכויות, אינה משיתה על המינהלת ו/או על החברה כל אחריות מקצועית, ביטוחית, ממונית או אחרת ולמפקח לא תהיה כל טענה ו/או תביעה כנגד המינהלת ו/או החברה.

ולראייה להסכמתי ולאמיתות הצהרתי, באתי על החתום, היום _____

שם, מספר וחתימת המשתתף שמות וחתימות מורשי החתימה כתובת המשתתף

טלפון ופקס דוא"ל איש קשר ומספר טלפון נייד
אישור חתימות (במקרה של תאגיד)

אני הח"מ _____, עורך הדין של _____ (להלן: "המציע"), מאשר בזה, כי ביום _____ חתמו בפני על הצהרה זו ה"ה _____ בשם המשתתף, כי אצל המשתתף נתקבלו כל ההחלטות וכל האישורים הדרושים על פי מסמכי ההתאגדות של המשתתף ועל פי כל דין לחתימת המשתתף על הצהרה זו וכי חתימת ה"ה המפורטים לעיל מחייבת את המשתתף.

עו"ד,

תאריך

חתימת המציע:

תיאור השירותים

1. שירותי ניהול ופיקוח על פרויקט יכללו, **לכל הפחות**, את הפעולות כמפורט להלן:
 - 1.1. בחינת המפרט הטכני אשר יוגש לבעלי הזכויות על ידי הקבלן/יזם ומתן הערות והתייחסות למפרט כמו גם ניהול המשא ומתן בפועל עבור בעלי הזכויות לגבי המפרט.
 - 1.2. סיורים באתר הפרויקט, בחינה וזיהוי של התנאים הייחודיים באתר ובסביבת האתר, לרבות נוכחות בעת מיפוי דירות בעלי הזכויות.
 - 1.3. ניתוח צרכים/מאפיינים, אפיון העבודות הנדרשות.
 - 1.4. בדיקת כתיבי כמויות ואומדנים אשר הוכנו על ידי הקבלן/יזם ווידוא התאמתם לסטנדרט הבנייה למגורים ולתקנים ככל וקיימים.
 - 1.5. מעבר על לוחות זמנים של שלבי התכנון, לרבות של יועצים מטעם היזם/קבלן ומעקב אחר התקדמות ועמידה בלוחות זמנים.
 - 1.6. מעקב אחר קבלת היתרים ואישורים לביצוע העבודות **ו/או** אופן מעקב ביצוע ותיאום עבודת מתכננים/יועצים חיצוניים, לפי העניין.
 - 1.7. ניתוח מקצועי של התכניות ותיקונן בהתאם לחוזה ההתקשרות בין בעלי הזכויות לבין היזם/קבלן.
 - 1.8. סיוע בקביעת תנאי סף לבחירת יזם/קבלן בעת עריכת חוזה ההתקשרות.
 - 1.9. ייעוץ ומעבר על מסמכי ההתקשרות עם הקבלן/יזם ועם יועצים אחרים והעברת התייחסות לעורכי הדין של בעלי הזכויות.
 - 1.10. ניתוח מקצועי של הצעותיהם של הקבלן/יזם ומתן עזרה וייעוץ בבחירתו.
 - 1.11. השתתפות במשא ומתן עם הקבלן/יזם ועם יועצים לפרויקט מטעם בעלי הזכויות.
 - 1.12. מעבר ואישור לגבי צווי התחלת עבודה.
 - 1.13. מעקב ופיקוח על עבודת קבלנים שעמם התקשר היזם/ קבלן לביצוע הפרויקט.
 - 1.14. בחינת האתר שבו נמצאו ליקויים או מפגעים וקביעה בדבר הצורך להזמנת הקבלן לביצוע עבודות תחזוקה/תיקון ליקויים לפי קריאה.
 - 1.15. אישורי ביצוע, בקרה ואישור של חשבונות לתשלום מטעם בעלי הזכויות, כדוגמת שכ"ט עורך דין.
 - 1.16. פיקוח רציף ויום יומי על ביצוע הפרויקט/ים באתר מול הקבלן/הקבלנים והספק/הספקים שנבחרו לביצוע העבודות, ווידוא ביצוע העבודות על פי כל הסטנדרטים הנדרשים, על פי המפרטים והתכניות ועל פי דין, לרבות לעניין שמירה על הוראות הבטיחות.
 - 1.17. על המפקח **להוציא עדכונים שוטפים, בכתב, אחת לשבוע** במייל ו/או בוואטצאפ ו/או בהודעת SMS לבעלי הזכויות ולעורך הדין מטעמם.
 - 1.18. מעקב אחר תיאום עבודת קבלנים וספקים שונים באתר, לרבות קיום ישיבות תיאום, סיכומן ודיווח למנהל.
 - 1.19. פיקוח על טיב החומרים על פי התקנים והמפרטים, לרבות ביקורים אצל יצרנים וספקים טרם הספקת החומרים, במידת הצורך. כמו כן, לוודא קיום בדיקות מעבדה ומבדקה, ומעקב אחר קבלת תוצאותיהם, ריכוז אסמכתאות על עמידה בתקנים ומעקב אחר

תוצאות בדיקות באופן מסודר.

- 1.20. פיקוח ובקרה על עבודות מודדים, סימון וקביעת גבהים.
- 1.21. מעקב ופיקוח אחר ניהול יומני עבודה ופנקסי מדידה, תיעוד יומי ומפורט של אירועים וסטטוס ביצוע באתר הפרויקט, אחריות על החתמת נציג קבלן/ מודד/ וכו'.
- 1.22. קבלת העבודות - המפקח מתחייב להגיע במועד עריכת סיורי מסירת עבודות; לבצע רישום ליקויים, פיקוח ובקרה על תיקוני ליקויים, תיאום ופיקוח על מסירה סופית של הפרויקט ובכלל זה של כלל דירות הפרויקט.
- 1.23. בקרה ופיקוח על אישור תכניות עדות.
- 1.24. מעקב אחר ליקויים שהתגלו במהלך תקופת הבדק, תיעוד הליקויים, פיקוח, תיאום ומעקב על עבודות תיקון הליקויים במהלך תקופת הבדק.
- 1.25. נוכחות בישיבות עם הנציגות בהתאם לדרישתם, מעת לעת ובהתאם לצורך, ומתן ייעוץ מקצועי לנציגות ולעורך דין מטעם בעלי הזכויות.

2. תקופת ההתקשרות ואופן ההתקשרות:

- 2.1. המפקח המועמד ילווה את הנציגות החל משלב הקמתה ואת בעלי הזכויות בכל תקופת הפרויקט, עובר לשלב ההתקשרות עם יזם ו/או כל גורם אחר ובכלל זה מתן ייעוץ שוטף לעריכת מכרז ליזם/קבלן או כל גורם אחר, כלה בתקופת אכלוס הדירות החדשות, רישום הבית המשותף ועד לתום תקופת הבדק.
- 2.2. המפקח המועמד מתחייב לקיים פגישות חודשיות קבועות עם נציגות הבית המשותף וכן פגישות שבועיות בהתאם לבקשת נציגות הבית המשותף, כמקובל וכנדרש בפרויקטים מסוג התחדשות עירונית.
- 2.3. המפקח המועמד יעניק ליווי שוטף רציף ואינטנסיבי וילווה את בעלי הזכויות ויגיע לכל פגישה בין בעלי הזכויות לבין היזם ו/או מי מטעמו ו/או בדיונים בוועדות השונות לתכנון ובנייה וכן בכל דיון בהליך משפטי שיידרש לכך על ידי הגורמים המשפטיים המלווים את הנציגות ובעלי הזכויות.

3. תשלום למפקח:

- 3.1. שכרו של המפקח יחולק לארבע תקופות ויועבר למפקח רק לאחר אישור הנציגות, למעט סעי' 3.1.4 להלן:
 - 3.1.1. בתקופה שעד לחתימה על חוזה בין בעלי הזכויות לבין היזם/קבלן (הכולל תמיכה בהכנת ניירת משפטית, מכרז לקבלן או יזם וכן בניית המפרט הטכני לבעלי הזכויות וכן כל נושא הנדסי אחר) יעמוד שכרו של המפקח על סך של כ- 8,000 ₪ + מע"מ כדין (להלן: "מועד טרום חוזה").
 - 3.1.2. בגין התקופה שהחל ממועד ההתקשרות עם היזם/קבלן ועד להנפקת היתר בנייה (להלן: "מועד טרום היתר") ובכלל זה ליווי ופיקוח כל התהליכים התכנוניים טרום היתר מקובל שהתשלום יעמוד על סך של כ- 10,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין.
 - 3.1.3. החל ממועד הנפקת ההיתר ועליית הקבלן על הקרקע של הפרויקט (להלן: "תקופת הביצוע") התשלום יעמוד על סך שבטווח: 5000 ₪ - 8000 ₪ לחודש (וזאת עד 24

יחידות דיור של בעלי הזכויות), נתון למשא ומתן ו/או למכרז הנחה או תוספת על המוצע), והוא ישולם על ידי היזם/קבלן בכל חודש בתקופת הביצוע כשכר חודשי וזאת עד למסירת כלל הדירות של בעלי הזכויות בפרויקט כאשר המפקח מחויב לבצע פרוטוקול מסירה לכל דירה ודירה בפרויקט הכולל את כלל הליקויים בדירות וכן לבצע פרוטוקול מסירה הכולל את הליקויים בשטחים המשותפים.

3.1.4. עבור תקופת הבדק שתימשך על פני 12 חודשים - החל ממועד קבלת טופס 4 לבניין ומסירת הדירה הראשונה בכל בניין (להלן: "תקופת הבדק"), התשלום יעמוד על סך של כ- 8,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין. הנציגות תקבל את הכספים לתשלום והיא זו שתשלם למפקח בתום תקופת הבדק.

3.2. כללי:

3.2.1. אסור למפקח לעמוד במצב של ניגוד עניינים, בשום שלב בתקופת התקשרותו עם בעלי הזכויות כמו גם במהלך שנת הבדק, לרבות האיסור לייצג את היזם. חובת הנאמנות שלו הינה לבעלי הזכויות בלבד. בעת ההתקשרות עם בעלי הזכויות, יחתום המפקח על טופס ניגוד עניינים.

3.2.2. המפקח יתקשר בהסכם להסדרת שכרו אך ורק עם בעלי הזכויות, גם כאשר יש התחייבות של היזם לשלם את שכרו של המפקח.

3.2.3. המפקח לא ינהל עם היזם משא ומתן לגבי שכר טרחתו ולא ייצג את הבעלים במשא ומתן כזה, שתכליתו לדון בשכר טרחת המפקח עצמו.

3.2.4. המפקח יהא מנוע מלהעלות כל דרישה ו/או תביעה ו/או טענה באשר לתשלום שכר טרחתו כלפי הנציגות ואו מי מיחידי בעלי הזכויות. ככל ושכר טרחת המפקח לא יועבר מהיזם לבעלי הזכויות ו/או לנציגות הרי שעילת התביעה של המפקח תהא ישירות כנגד היזם בלבד.

נספח מס' 3 ;

תנאי סף להגשת הצעה לצירוף למאגר המפקחים

1. רשאים להגיש הצעה אך ורק מציעים העונים בעצמם במועד הגשת הצעה על כל דרישות הסף, **במצטבר**, כמפורט להלן.
2. במקרים בהם המפקח הינו שותפות ו/או חברה בע"מ, על כל אחד מהשותפים ו/או בעלי המניות, לעמוד בכל דרישות הסף, **במצטבר**, כאמור בסעיף 1 דלעיל.
3. רשאי להגיש מועמדות מפקח אשר יעניק את השירותים, ומומחה בתחום ההתחדשות העירונית. ההצעה תוגש שמית על ידי אישיות ספציפית וכל האסמכתאות יהיו שמיות על שם אותו מפקח ספציפי אליו מתייחסות הדרישות או מספר מפקחים מאותו משרד. על המפקח לחתום על תצהיר בדבר ניסיונו בתחום, בהתאם לנוסח המצורף בנספח מס' 6 שלהלן.
4. המפקח חייב להיות תושב מדינת ישראל ועוסק מורשה או תאגיד רשום כדין בישראל. גופים המרכיבים תאגיד לא יכולים להשתתף בנפרד, וכך לא תותר הגשת הצעה על ידי גופים שהתאגדו במיוחד.
5. אם המציע הינו חברה או שותפות - עליו להוכיח כי אינו חייב בחובות אגרה שנתית עבור השנים שקדמו לשנה בה הוא מתקשר עם בעלי הזכויות.
6. אם צורת ההתאגדות היא באמצעות חברה - עליו להוכיח כי אינה מוגדרת כ"חברה מפרה" ואינה בהתראה לפני רישום כ"חברה מפרה". בסעיף זה - "חברה מפרה" הינה חברה או חברת חוץ אשר רשם החברות רשם אותה במרשם החברות כחברה מפרת חוק לפי סעיף 362א' לחוק החברות.
7. **במהלך 5 השנים** שקדמו למועד ההתקשרות עם המפקח, סיפק המפקח שירותי ניהול וליווי פרויקטים הנדסיים בתחום הבנייה למגורים, הכוללים מתן שירותים, לפחות משלב הכנת כתבי כמויות ועד למסירה הסופית, וזאת לפחות בעבור 10 פרויקטים למגורים, כאשר ב-2 מהפרויקטים שימש כמפקח צמוד בפרויקט מסוג תמ"א 38/1 או תמ"א 38/2 או פינוי בינוי והכול בהתאם לאופי הפרויקט. **לחילופין**, על המפקח להציג אסמכתאות להיותו בעל ניסיון בניהול וליווי בנייה של מינימום 1,500 יח"ד למגורים (יש לצרף את רשימת הפרויקטים כולל טופס 4 ו/או תעודת גמר והיתר).
8. על המפקח להיות בעל תואר מהנדס אזרחי ו/או אדריכל ממוסד אקדמי מוכר הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים ו/או הנדסאי בנייה בעל תעודה ממוסד אקדמי מוכר ו/או קבלן רשום בפנקס הקבלנים ;
9. לצורך הוכחת עמידתו של המשתתף בתנאי הסף המפורטים בנספח זה לעיל, על המשתתף לצרף להצעתו את הפרטים והנתונים כדלקמן, **בטבלה מסודרת לכל סעיף בנפרד** :

- 9.1. שם המפקח, משרד הפיקוח, תאריך הקמה, מס' מפקחים מועסקים ותחום מומחיות משרד הפיקוח.
- 9.2. פירוט לגבי אופי הפרויקטים בהתחדשות עירונית בהם פיקח המציע, לרבות: שם הפרויקט, מספר יחידות דיור, מצב סטטוטורי של הפרויקט, שנת התחלה, שנת סיום.
- 9.3. פירוט לגבי כוח האדם שיטפל מטעם משרד המפקח בפרויקט ובכלל זה פרטי המפקח וניסיונו. מובהר כי המציע יידרש להתחייב כי מי שיטפל מטעמו בפרויקט יהיה מי שפורט בהצעת המציע.
- 9.4. פרטי לקוחות אשר לוו על ידי המציע ואליהם ניתן לפנות לקבלת המלצות.
- 9.5. פירוט לגבי קבלנים הפעילים והמיוצגים על ידי המציע.
- 9.6. אישור קיומה של פוליסת ביטוח אחריות מקצועית בתוקף.
- 9.7. העתק של האישורים ו/או התעודות המעידות על השכלתו של המשתתף.
- 9.8. העתק של הרישיונות הדרושים על פי כל דין לצורך העיסוק בתחום, כמפורט לעיל.
10. מובהר, כי המינהלת תפסול על הסף הצעה שלא יצורפו אליה כל המסמכים או האישורים המפורטים לעיל.

נספח מס' 4 ;

תצהיר היעדר תביעות משפטיות

1. אני החתום מטה, _____, בעלת ת.ז.ח.פ. _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה בזה כדלקמן:
2. היה ומדובר בשותפות או תאגיד - אני מורשה חתימה במציע _____, שמספרו _____ (להלן: "המציע") מוסמך ליתן תצהיר זה כחלק מהצעתו במסגרת קול קורא להיכלל במאגר יזמים.
3. מצהיר ומפרט להלן את כלל ההליכים המשפטיים אשר ננקטו נגד המציע:

מהות התביעה	ההליך המשפטי ומספרו	
		1
		2
		3
		4
		5
		6
		7

4. אני החתום מטה, _____, בעלת ת.ז.ח.פ. _____, מצהיר כי לא ננקטו נגד המציע הליכים משפטיים כלשהם, ב-10 (עשר) השנים האחרונות.

ולראייה ולאמיתות הצהרתי, באתי על החתום:

_____ תאריך
 _____ חתימה

אישור חתימות (במקרה של תאגיד)

אני הח"מ, _____, מספר רישיון _____, מאשר בזה כי ביום _____, הופיעה בפניי במשרדי ברחוב _____, מר/גב' _____, שזיהה/זיהתה עצמו/ה בפני לפי ת.ז. _____ / המוכר/ת לי באופן אישי, ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת, וכי יהיה/תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתימה עליה.

_____ תאריך
 _____ חתימה וחתימת

חתימת המציע: _____

נספח מס' 5 ;

אישור היעדר תביעות

1. אני החתום מטה, _____, בעלת ת.ז.ח.פ. _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר/ה בזה כדלקמן:
2. כי ההשתתפות ו/או ההיכללות במאגר ו/או ההתקשרות עם בעלי הזכויות, אינה משיתה על המינהלת ו/או החברה כל אחריות מקצועית, ביטוחית, ממונית או אחרת ועל המפקח החובה לבדוק היטב את מהות ההתקשרות ותנאיה.
3. כי אין לי ולא תהיה לי כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה מכל סוג שהוא כלפי המינהלת ו/או החברה ו/או העירייה ו/או כלפי כל אלה הבאים מכוחן או מטעמן בקשר להתקשרות נשוא קול קורא זה ואו/ כל הכרוך בה ו/או הנובע ממנה.
4. ואני מוותר/ת בזאת על כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה עתידית מהמינהלת ו/או מהחברה ו/או מהעירייה.
5. הנני מצהיר/ה כי קראתי והבנתי את האמור בכתב ויתור זה.

ולראייה ולאמיתות הצהרתי, באתי על החתום:

חתימה

תאריך

אישור חתימות (במקרה של תאגיד)

אני הח"מ, _____, מספר רישיון _____, מאשר בזה כי ביום _____, הופיעה בפניי במשרדי ברחוב _____, מר/גב' _____, שזיהה/זיהתה עצמו/ה בפני לפי ת.ז. _____ / המוכר/ת לי באופן אישי, ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת, וכי יהיה/תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתם/ה עליה.

חתימה וחותמת

תאריך

חתימת המציע: _____

נספח מס' 6 ;

תצהיר ניסיון המציע להיכלל במאגר המפקחים

אני הח"מ _____, מספר זהות, _____, עושה תצהירי זה (במידה ותאגיד) בשם חברת _____ הנושאת ח.פ. מספר _____ וזאת על מנת להיכלל במאגר המפקחים של המינהלת להתחדשות עירונית ברמת גן, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה בכתב כי כל המסמכים והאסמכתאות המצורפים בבקשה שלי להיכלל במאגר שבכותרת, קשורים קשר ישיר לשירותים שנתתי באופן אישי ומלא וכי הנני עומד, באופן מלא ולא חלקי, בכל תנאי הסף המפורטים במסמכי הקול קורא לרבות הסעיפים דלהלן :

11. הנני מצהיר כי הנני בעל מומחיות בתחום ההתחדשות העירונית.
12. הנני תושב מדינת ישראל ועוסק מורשה או תאגיד רשום כדין בישראל.
13. הנני מצהיר כי אינני חייב בחוב אגרה שנתית עבור השנים שקדמו לשנה בה התקשרתי עם בעלי הזכויות (במקרה של חברה או שותפות), וחברתי אינה מוגדרת כ"חברה מפרה" ואינה בהתראה לפני רישום כ"חברה מפרה". בסעיף זה - "חברה מפרה" הינה חברה או חברת חוץ אשר רשם החברות רשם אותה במרשם החברות כחברה מפרת חוק לפי סעיף 362א' לחוק החברות.
14. הנני מצהיר, כי במהלך 5 השנים שקדמו למועד ההתקשרות, סיפקתי שירותי ניהול וליווי פרויקטים הנדסיים בתחום הבנייה למגורים, הכוללים מתן שירותים, לפחות משלב הכנת כתבי כמויות ועד למסירה הסופית, וזאת לפחות בעבור 10 פרויקטים למגורים, כאשר ב-2 מהפרויקטים שימשתי כמפקח צמוד בפרויקט מסוג תמ"א 38/1 או תמ"א 38/2 או פינוי בינוי והכול בהתאם לאופי הפרויקט. לחילופין, הנני מצהיר, כי הנני בעל ניסיון בניהול וליווי בנייה של מינימום 1,500 יח"ד למגורים (יש לצרף את רשימת הפרויקטים כולל טופס 4 ו/או תעודת גמר והיתר).

15. הנני בעל תואר מהנדס אזרחי ו/או אדריכל ממוסד אקדמי מוכר הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים ו/או הנדסאי בנייה בעל תעודה ממוסד אקדמי מוכר ו/או קבלן רשום בפנקס הקבלנים ;

ולראייה ולאמינות הצהרתי, באתי על החתום :

_____ חתימה

_____ תאריך

אישור חתימות

אני הח"מ _____, מספר רישיון _____, מאשר בזה כי ביום _____, הופיעה בפניי במשרדי ברחוב _____, מר/גב' _____, שזיהה/זיהתה עצמו/ה בפני לפי ת.ז. _____ / _____ המוכרת לי באופן אישי, ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת, וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתם/ה עליה.

_____ חתימה וחתימת

_____ תאריך

_____ חתימת המציע :