



03 בפברואר 2020

הנדון: הזמנה להציע הצעות לתפקיד עורכי בקשות

1. כללי:

הוועדה המרחבית לתכנון ובניה "בקעת בית הכרם" והמועצה המקומית מגיד אל כרום (להלן: "הוועדה" ו-"המועצה", בהתאמה, ויחדיו – "עורכי ההליך") יוצאות לפרויקט פיילוט ייחודי לעידוד הכשרה וקבלת היתר בניה עבור עבודות בניה לא חוקית (להלן: "הפרויקט"). הפרויקט יקודם בשכונה המזרחית של מגיד אל כרום, במתחם תכנית מפורטת מס' 260-0318477, (להלן: "מסמכי התכנית") הכוללת עבודות בניה לא חוקית ואשר נדרש להסדירן (להלן: "היחידות"). למען הסר ספק, מובהר כי היקף היחידות המופיע במסמכי התכנית, הינו בגדר הערכה בלבד, אשר אינה מחייבת את עורכי ההליך לכל דבר ועניין. במסגרת הפרויקט תגובש תכנית עבודה ומיפוי של היחידות ורק לאחר מכן ייוודע היקף היחידות הסופי.

במסגרת הפרויקט, בכוונת הוועדה והמועצה להקים מאגר יועצים לסיוע לתושבים המעוניינים בהגשת בקשות לקבלת היתרי בניה במערכת "רישוי זמין" (להלן: "המאגר", "עורכי הבקשות" ו-"בקשה להיתר", בהתאמה). בתוך כך, המועצה והוועדה קבעו מחירים אחידים לעורכי הבקשות אשר ייכללו במאגר. התשלום בגין שירותי עריכת הבקשה ישולמו לעורכי הבקשות במישרין מהתושבים אשר יהיו מעוניינים להתקשר עימם לצורך הגשת בקשה להיתר, בהתאם לתנאים המפורטים בהזמנה זו להלן.

בכוונת המועצה והוועדה לבחור בשלושה עורכי בקשות בסך-הכול, אשר ייכללו במאגר, ביחס לכל היחידות בפרויקט. מתוך מטרה לעודד חלוקה הוגנת ושוויונית של השירותים בין עורכי הבקשות הזוכים, מובהר בזאת כי **כל אחד מבין שלושת עורכי הבקשות הזוכים יורשה להגיש בקשות להיתר עבור מקסימום שלוש מהיחידות במסגרת הפרויקט**, והכול בהתאם לתנאי ההליך המפורטים בהזמנה זו.

המועצה והוועדה מזמינות בזאת מציעים, העומדים בתנאי הסף המוגדרים במסמכי ההליך, להגיש הצעות להיכלל במאגר שיעמוד לרשות התושבים במסגרת הפרויקט (להלן: "ההזמנה"), והכל כמפורט להלן:

2. תיאור תפקיד עורך הבקשה (לעיל ולהלן: "השירותים" או "שירותי עריכת הבקשה"):

- 2.1. עריכה **מקוונת** של בקשות להיתר בנייה, כולל עריכת תכניות ומפרטים טכניים והתאמתם לתיק המידע, לתכניות בניי עיר ולהוראות חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה"), התקנות והצווים מכוחו וכל דין החל על הליך הגשת הבקשות.
- 2.2. טיפול בבקשות להיתר בנייה מול הוועדה, הרשות המקומית, הגורמים המאשרים השונים, והכול בהתאם למידע שנמסר בתיק המידע.
- 2.3. השתתפות מלאה בישיבות עבודה/דיונים בנושא קידום הליך הוצאת היתרי הבניה.
- 2.4. ביצוע כל המוטל על "עורך בקשה" להיתר בניה על-פי חוק התכנון והבניה והתקנות מכוחו, במערכת רישוי זמין, ובהתאם למדיניות הוועדה והנחיות מהנדס הוועדה והגורמים הרלוונטיים.



-2-

2.5. כל עורכי המשנה והיועצים הנוספים הנדרשים לצורך עריכת הבקשה להיתר בניה.
 *** כל תתי הסעיפים הכלולים בסעיף 2 לעיל וכל הנדרש לצורך הגשת בקשות להיתר בניה על-פי הוראות הזמנה זו ועל-פי הוראות כל דין יוגדרו להלן "השירותים" וייכללו במסגרת התמורה אשר תשולם עבור כל יחידה.

3. תנאי סף להשתתפות

רשאים להגיש הצעה להליך מציעים העומדים, בעצמם, במועד האחרון להגשת הצעות, בתנאים המצטברים שלהלן –

- 3.1. אדריכל, מהנדס בניין או הנדסאי בניין, הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים או במרשם ההנדסאים והטכנאים המוסמכים.
- 3.2. בעל תואר אקדמי, אשר הוענק על-ידי מוסד המוכר על-ידי המועצה להשכלה גבוהה ו/או תואר אקדמי מחו"ל אשר קיבל את אישור הגוף להערכת תארים אקדמיים מחו"ל במשרד החינוך באחד או יותר מהתחומים הבאים: (1: אדריכלות; 2: הנדסת מבנים; 3) הנדסאי אדריכלות/בניין.
- 3.3. בעל ניסיון מקצועי של 5 שנים לפחות בעריכת בקשות להיתרים, מתוכן ניסיון של שנתיים לפחות בהגשת ועריכה מקוונת של בקשות להיתרים באמצעות מערכת רישוי זמין.
 *** על המציע לצרף מסמכים המעידים על עמידתו בתנאי הסף האמורים.

4. ההתקשרות בין עורך הבקשה לבין התושבים

- 4.1. עורכי ההליך מתחייבים למסור את פרטי הזוכים, אשר ייכללו במאגר, לכל התושבים הרלוונטיים, אך אינם מתחייבים שכל מי שנכלל במאגר יקבל חלק כלשהו מהעבודות נשוא הפרויקט - ההחלטה בדבר בחירת עורך הבקשה מתוך המאגר נתונה באופן בלעדי לתושבים, בהתאם לבחירתם וכמפורט להלן:
 - 4.1.1. פרטי עורכי הבקשות הזוכים יימסרו לתושבים הרלוונטיים במסגרת כנס שיתוף הציבור שבכוונת עורכי ההליך לערוך;
 - 4.1.2. במטרה לעודד חלוקה הוגנת ושוויונית של השירותים על-ידי כל אחד משלושת עורכי הבקשות הזוכים, מובהר בזאת כי כל עורך בקשה יהא רשאי להגיש בקשות להיתר עבור מקסימום שליש מהיחידות במסגרת הפרויקט, כפי שיוגדרו ויימסרו לזוכים (להלן: "ההיקף המקסימאלי");
 - 4.1.3. למען הסר ספק, מובהר כי היקף היחידות, כמפורט בסעיף 1 לעיל הינו בגדר הערכה בלבד, אשר אינה מחייבת את עורכי ההליך לכל דבר ועניין והמציע מתחייב כי לא תישמע מצדו כל טענה לגבי ההיקף הסופי של מספר היחידות הכולל במסגרת הפרויקט.
 - 4.1.4. עורך בקשות אשר ינצל את מלוא ההיקף המקסימאלי לא יוכל ללתת שירותים נוספים לעריכת בקשות להיתר, במסגרת הפרויקט;



-3-

- 4.1.5. בעצם הגשת הצעה במסגרת הזמנה זו מסכים המציע לתנאי זה ומתחייב שלא לבצע שירותים ולא להגיש בקשות להיתר, במסגרת הפרויקט, מעבר להיקף המקסימאלי. כמו כן, בעצם הגשת הצעה במסגרת הזמנה זו מסכים המציע ומתחייב שלא לבצע שירותים בקשר עם היחידות הכלולות בפרויקט זה, באופן פרטי ו/או שלא בהתאם לתנאי הליך זה, וכן, שלא לדרוש ו/או לקבל ו/או לחייב ו/או לגבות מהתושבים כל סכום נוסף מעבר לתמורה, כהגדרתה בסעיף 5 להלן, עבור הטיפול בבקשה להיתר ומתן השירותים.
- ידוע למציע, כי תנאי זה הינו תנאי מהותי להזמנה ובעצם הגשת הצעה במסגרת הליך זה הוא מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עם הוראות סעיף זה.
- 4.1.6. בכפוף לאמור לעיל, כל תושב יוכל לבחור עם מי מבין עורכי הבקשה המאושרים הינו מעוניין להתקשר לצורך הגשת בקשה להיתר, עד לסיום ההיקף המקסימאלי. עורך בקשות לא יתקשר עם תושב למתן שירותים במסגרת הפרויקט לאחר סיום ההיקף המקסימאלי של עורך הבקשה, ובמקרה כזה, יהא רשאי התושב לבחור האם הוא מעוניין להתקשר עם עורך בקשה אחר מבין עורכי הבקשות המאושרים שטרם השלימו את ההיקף המקסימאלי.
- 4.1.7. בכל מקרה מסירת השירותים לעורך בקשה הינה בכפוף לתקנות המהנדסים והאדריכלים (רישוי וייחוד פעולות), תשכ"ז-1967.
- 4.1.8. ההתקשרות בין עורכי הבקשות הזוכים לבין התושבים תיעשה על-פי תנאי נספח "2" להזמנה זו – תנאי התקשרות.
- 4.2. מובהר בזאת, כי ההתקשרות לביצוע השירותים והגשת בקשה להיתר הינה בין עורך הבקשה לבין תושב המועצה, אשר יבחר להתקשר עם עורך הבקשה על-פי תנאי הזמנה זו. הוועדה והמועצה אינן אחראיות להבטחת תשלום התמורה לעורך הבקשה. לפיכך, כתנאי להיכלל במאגר, יהיה על עורך הבקשה לחתום על התחייבות אשר לפיה הוא מתחייב שלא לדרוש מהוועדה ו/או המועצה, ביחד או לחוד, לשלם את התמורה ו/או כל תשלום אחר בגין השירותים שיבצע במסגרת פרויקט זה, ולא תהיה לו כל טענה כנגד עורכי ההליך, ביחד או לחוד, בהקשר זה.

5. התמורה עבור ביצוע השירותים

- 5.1. כאמור בסעיף 1 לעיל, המועצה והוועדה קבעו תמורה אחידה עבור מתן השירותים נשוא הזמנה זו וטיפול בכל בקשה להיתר עבור יחידה, כמפורט להלן (להלן: "התמורה"):
- 5.1.1. עבור מבנים בשטח של עד 200 מ"ר – 9,000 ₪ + מע"מ;
- 5.1.2. עבור מבנים בשטח מ- 200 מ"ר עד ל- 350 מ"ר – 12,000 ₪ + מע"מ.
- 5.1.3. עבור מבנים בשטח מעל 350 מ"ר – 15,000 ₪ + מע"מ.



-4-

- 5.2. התמורה המפורטת בסעיפים 5.1.1-5.1.2 לעיל הינה התמורה המלאה והכוללת של עורך הבקשה ומהווה מחיר סופי, וכולל את כל ההוצאות בין מיוחדות ובין כלליות, מכל סוג ומין שהוא הכרוכות במתן השירותים, ומהווה כיסוי מלא להתחייבויות המציע לכל תקופת ההתקשרות.
- 5.3. התמורה תשולם לעורך הבקשה במישרין מטעם תושב המועצה אשר יבחר להתקשר עמו לצורך עריכת הבקשה ומתן השירותים.

6. דירוג ההצעות והשוואה ביניהן:

6.1. בחינת ההצעות תיעשה בשני שלבים :

6.1.1.1 **בשלב הראשון** – ינוקדו ההצעות (הכשרות והעומדות בתנאי הסף בהליך) על-פי התרשמות עורכי

ההליך מההצעות, בהתאם לאמות המידה כדלקמן :

6.1.1.1. ותק המציע כמהנדס בניין/אדריכל/הנדסאי בניין ;

6.1.1.2. ניסיון המציע כעורך בקשות להיתרים בוועדות מקומיות ;

6.1.1.3. ניסיון המציע בהגשת בקשות להיתר במערכת רישוי זמין ;

6.1.1.4. ניסיון והיכרות המציע עם הוועדה המרחבית ועם מרחב התכנון בקעת בית הכרם ;

6.1.1.5. התרשמות מבקשות שערך המציע – לצורך כך נדרש המציע לצרף להצעתו תיק עבודות

הכולל חמש בקשות להיתר במערכת רישוי זמין.

6.1.2.1 **בשלב השני** – יזומנו המציעים שיימצאו מתאימים יוזמנו לראיון התרשמות בפני ועדה שתורכב

מנציגי עורכי ההליך. במסגרת ראיונות ההתרשמות ייבחנו, בין היתר, הפרמטרים הבאים :

6.1.2.1. מקצועיות המציע ;

6.1.2.2. בקיאות המציע בחוק התכנון והבניה והתקנות והצווים מכוחו ומסמכי מדיניות ברמה

ארצית/מחוזית ומקומית ;

6.1.2.3. ניסיון המציע בהגשת בקשות להיתר ;

6.1.2.4. היכרות עם מרחב התכנון בקעת בית הכרם ;

6.1.2.5. כושר ביטוי.

6.2. המציעים הזוכים יהיו שלושת המציעים בעלי הניקוד הכולל הגבוה ביותר בשלב השני – ראיון והתרשמות אישית.

6.3. עורכי ההליך שומרים על זכותם לפנות ללקוחות ו/או לממליצים של המציע, על מנת לבחון את איכות המציע וניסיונו. ככל שיבחרו לעשות כן, ולשם הגנה על האותנטיות של ההמלצות, תוכן ההמלצות או חוות הדעת ופרטי מוסריהן יישמרו חסויים ולא יועברו בשום מקרה לעיון המציעים, לרבות לא למציעים שבהם מדובר.

6.4. היה ולאחר בחינת ההצעות ייוותרו בפני עורכי ההליך פחות מ-3 הצעות כשרות, עורכי ההליך יהיו רשאים, בהתאם לשיקול דעתם הבלעדי, להתקשר עם פחות משלושה מציעים זוכים (ובמקרה כזה ההיקף המקסימאלי לכל עורך בקשה זוכה יחושב על-פי מספר המציעים הנותר) או לבטל את ההליך.



-5-

6.5. עורכי ההליך יהיו רשאים לפסול הצעה של מציע שהורשע בעבירה פלילית, לרבות עבירות בניה לפי חוק התכנון והבניה והתקנות והצווים לפיו.

6.6. עורכי ההליך שומרים על זכותם, לפי שיקול דעתם הבלעדי, לפסול ו/או לדחות הצעת מציע לגביו לוועדה ניסיון רע ו/או כושל, לרבות במקרה של אי שביעות רצון מעבודתו, חשד למרמה, תביעות בלתי סבירות וכיו"ב.

7. דרישת פרטים מהמציע

עורכי ההליך יהיו רשאים לדרוש מהמציע פרטים ו/או הבהרות ו/או השלמות מכל סוג.

8. אופן הגשת ההצעות

8.1. המענה להזמנה להציע הצעות יוגשו בתוך מעטפה סגורה, ללא כל פרט מזהה מטעם המציע במשרדי הוועדה בכתובת רחוב החרושת 48 אזור התעשייה כרמיאל ביום שלישי ה- 25.02.20 עד השעה 14:00 בלבד. הצעה אשר לא תוגש במועד, לא תתקבל.

8.2. המציעים רשאים לצרף להצעתם כל מסמך אשר יש בו להעיד על כישוריהם וניסיונם הרלוונטיים להליך זה, לרבות קו"ח, המלצות, פרופיל עסקי וכיו"ב, ובלבד שלא תהא באיזה מבין המסמכים המצורפים הסתייגות מתנאי הליך זה.

8.3. עורכי ההליך יהיו רשאים לפסול כל הצעה, הכוללת הסתייגויות, תוספות או שינויים לתנאים או לדרישות, הכלולים במסמכי המכרז, או לחילופין, להתעלם מהשינוי ו/או ההסתייגות ו/או ההתניה ו/או התוספת ובמקרה כזה יחייבו את הצדדים הוראות ההזמנה, ללא כל שינוי, והכול בהתאם לשיקול הדעת הבלעדי של עורכי ההליך.

8.4. פרטים נוספים ניתן לקבל גם אצל מנהלת התפעול, גבי אבתסאם טאהא, טלפון: 054-9968140



נספח "1" - הצהרת המציע

אנו הח"מ _____, מס' ת.ז. _____ ("המציע") לאחר שקראתי בעיון את כל מסמכי ההליך, מצהיר בזאת ומתחייב כדלקמן:

1. הבנתי את כל האמור במסמכי ההליך וידוע לי כי היקף היחידות, כמפורט בסעיף 1 למסמכי ההליך הינו בגדר הערכה בלבד, אשר אינה מחייבת את עורכי ההליך לכל דבר ועניין.
2. הצעתי זו הינה בלתי חוזרת ואינה ניתנת לשינוי או לביטול.
3. אני מסכים ומתחייב כי במידה ואזכה, לא אבצע שירותים ולא אגיש בקשות להיתר, במסגרת הפרויקט, מעבר להיקף המקסימאלי (כהגדרת מונח זה בסעיף 4.1.2 לעיל) ומתחייב שלא לבצע שירותים בקשר עם היחידות הכלולות בפרויקט זה, באופן פרטי ו/או שלא בהתאם לתנאי הליך זה, וכן, שלא לדרוש ו/או לקבל ו/או לחייב ו/או לגבות מהתושבים כל סכום נוסף מעבר לתמורה המוגדרת במסמכי הליך זה, עבור הטיפול בבקשה להיתר ומתן השירותים כהגדרתם בהזמנה זו.
4. אני מסכים כי התנאים המפורטים בנספח "2" למסמכי הליך זה יהוו תנאי ההתקשרות ביני לבין התושבים אשר יבחרו להתקשר עימי במסגרת הפרויקט ומתחייב להחתים כל תושב עמו אתקשר במסגרת הפרויקט על נספח "2".
5. אני רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים או במרשם ההנדסאים והטכנאים המוסמכים.
6. אני בעל תואר אקדמי, משנת _____, אשר הוענק על-ידי מוסד כמפורט בסעיף 3.2 למסמכי ההליך, ב: 1) אדריכלות; 2) הנדסת מבנים; 3) הנדסאי אדריכלות/בניין [נא לסמן את התואר האקדמי הרלוונטי].
7. אני בעל ניסיון מקצועי של _____ שנים בעריכת בקשות להיתרים, מתוכן ניסיון של _____ שנים בהגשת ועריכה מקוונת של בקשות להיתרים באמצעות מערכת רישוי זמין.
8. אני בעל ניסיון של _____ שנים כעורך בקשות להיתרים בוועדות תכנון. מספר הבקשות להיתר בניה אשר הוגשו על-ידי במערכת רישוי זמין בשנת 2018 _____.
9. מספר היתרי בניה שהונפקו על שמי במערכת רישוי זמין בשנת 2018 _____.
- מספר היתר הבניה אשר הונפקו על שמי במערכת רישוי זמין במרחב התכנון של הוועדה המקומית בקעת בית הכרם במערכת רישוי זמין בין השנים 2017-2018 _____.
- מצורף להצעתי תיק עבודות הכולל חמש בקשות להיתר במערכת רישוי זמין.

שם המציע: _____ כתובת המציע: _____

מס' טלפון: _____ מס' פקס: _____

תאריך: _____

חתימת המציע



נספח 2 – תנאים מחייבים להתקשרות בין עורך בקשה זוכה לבין מגיש בקשה

שנחתם ביום _____

בין

_____ (להלן: "עורך הבקשה")

לבין

_____ (להלן: "מגיש הבקשה")

8.1. בתמורה למתן שירותי עריכה מקוונת של בקשות להיתר בניה וטיפול בבקשות להיתר בניה מול הוועדה המרחבית לתכנון ובניה "בקעת בית הכרם" והמועצה המקומית מגיד אל כרום (להלן: "עורכי ההליך") וגורמים נדרשים נוספים וביצוע כל המוטל על עורך בקשה להיתר בניה ע"פ חוק התכנון והבניה והתקנות מכוחו במערכת רישוי זמין, וכן כל עורכי המשנה והיועצים הנוספים הנדרשים לצורך עריכת הבקשה להיתר בניה וכל השירותים המפורטים בהזמנה להציע הצעות לתפקיד עורכי בקשות שפרסמו עורכי ההליך (להלן: "השירותים") ישלם מגיש הבקשה לעורך הבקשה סך של (להלן: "התמורה"):

1.1. עבור מבנים בשטח של עד 200 מ"ר – 9,000 ₪ + מע"מ.

או

1.2. עבור מבנים בשטח מ- 200 מ"ר עד ל- 350 מ"ר - 12,000 ₪ + מע"מ.

או

1.3. עבור מבנים בשטח מעל 350 מ"ר – 15,000 ₪ + מע"מ.

8.2. תמורה זו הינה התמורה המלאה והכוללת של עורך הבקשה ומהווה מחיר סופי, וכולל את כל ההוצאות בין מיוחדות ובין כלליות, מכל סוג ומין שהוא הכרוכות במתן השירותים, ומהווה כיסוי מלא להתחייבויות עורך הבקשה לכל תקופת ההתקשרות.

8.3. התמורה תשולם לעורך הבקשה במישרין מטעם מגיש הבקשה לפי אבני הדרך הבאות:

3.1. 25% מהתמורה במועד החתימה על הסכם זה.

3.2. 45% מהתמורה במועד קבלת אישור בתנאים מטעם הוועדה המרחבית לתכנון ובניה בקעת בית הכרם.

3.3. 30% מהתמורה במועד הוצאת היתר הבניה.

8.4. עורך הבקשה מתחייב שלא לדרוש ו/או לקבל ו/או לחייב ו/או לגבות ממגיש הבקשה כל סכום נוסף מעבר לתמורה, כהגדרתה בסעיף 8.1 להלן, עבור הטיפול בבקשה להיתר ומתן השירותים.

8.5. עורך הבקשה מצהיר כי ברשותו הידע, הניסיון, האמצעים והיכולת הטכנית הדרושים לצורך מתן השירותים במלואם, בהתאם לדרישות כל דין רלוונטי החל על מתן השירותים ובהתאם לשינויים שיחולו בדין במידה ויחולו, וברמה מקצועית גבוהה ומתחייב לספק למגיש הבקשה את השירותים במומחיות, בנאמנות ובמהימנות.