

עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ

הזמנה להיכלל במאגר מפקחים

חברת עזרה ובצרון בע"מ (להלן: "החברה") מזמינה בזאת מועמדים אשר עונים על מלוא תנאי הסף, להגיש מועמדות להיכלל במאגר מפקחים של החברה, וזאת לשם מתן שירותי יעוץ ופיקוח לפרויקטים של פינוי בינוי, ברחבי העיר תל אביב-יפו.

תיאור מפורט של השירותים מצוי במסמכי הפנייה ובהסכם ההתקשרות המהווה חלק מהם.

1. ניתן לעיין במסמכי הפנייה במשרדי החברה (ברח' המסגר 9 תל אביב) בלא תשלום, וכן ניתן לקבלם שם החל מיום ג' ה- 5.3.19 ובכפוף לבירור טלפוני בטלפון 03-7910333. בנוסף, ניתן להוריד את מסמכי הפנייה מאתר האינטרנט של החברה בכתובת www.e-b.co.il החל מיום 5.3.19.
2. ככל שלדעת המציע, קיימות במסמכי הפנייה סתירות או אי בהירויות, יוכל המציע לפנות בכתב במייל שכתובתו: Daniella@e-b.co.il, עד ליום ג' ה- 19.3.2019, תוך פרוט השאלות, הסתירות, השגיאות, אי ההתאמות או הספקות שימצא בקשר למובנו המדויק של כל סעיף או כל פרט שהוא בפנייה. תשובות ו/או הבהרות תפורסמנה באתר האינטרנט של החברה.
3. הצעת המציע, לרבות כל מסמכי הפנייה החתומים, וכל יתר המסמכים הנדרשים מאת המציע, תונח במעטפה סגורה המיועדת לכך אשר תישא את שם הפנייה בלבד, בתיבת המכרזים במחלקת פינוי בינוי בחברה, וזאת **ביום חמישי ה- 4.4.19 משעה 09:00 עד לשעה 14:00 בלבד**.
- לא תתקבלנה הצעות שתשלחנה בדואר או שתימסרנה לאחר המועד האמור לעיל.
4. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי במקרה של סתירה או אי התאמה בין נוסח המודעה לבין מסמכי הפנייה, האמור במסמכי הפנייה גובר על הוראות מודעה זו.

בכבוד רב,

עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ

עזרה וביצרון חברה לשיכון בע"מ

פנייה לקבלת הצעות להקמת מאגר

מפקחים לשירותי פיקוח

לפרויקטי פיננסי-בינוי ובינוי-פיננסי

תנאי הפנייה על נספחיה

5. כללי

- 5.1. עזרה ובצרון חברה לשיכון בע"מ (להלן: "עזרה ובצרון" או "החברה") הינה חברת בת של עיריית תל-אביב - יפו, העוסקת במגוון תחומי פעילות בענף הבניה, לרבות תכנון והקמת מוסדות ציבור, שיפוץ חזיתות מבנים, טיפול במבנים לשימור, ניהול פרויקטים בתחום התשתיות, פרויקטים יזמים, אחזקת מוסדות חינוך וציבור, ניהול נכסים וכד'.
- 5.2. במסגרת פועלה, בנתה עזרה ובצרון מודל לליווי, תכנון וניהול של פרויקטים עבור תושבים, בעלי נכסים (להלן: "בעלי הנכסים"), בתחום המוניציפאלי של עיריית תל אביב-יפו וזאת במסגרת התחדשות עירונית על דרך של פינוי בינוי או בינוי פינוי. במסגרת זו, מקודמות בין היתר תכניות בנין עיר חדשות ומפורסמות הזמנות להציע הצעות לבחירת יזם שיתקשר עם בעלי הדירות לביצוע הפרויקט (להלן: "הפרויקטים"; כל פרויקט כאמור ייקרא להלן: "הפרויקט").
- 5.3. עזרה ובצרון החליטה להקים מאגר מפקחים לשם מתן שירותי פיקוח בפרויקטים כאמור, אשר בעלי הנכסים (באמצעות נציגויות מטעמם) יוכלו לפנות באמצעותו לצורך קבלת שירותים כמפורט בהרחבה בהסכם המצורף למסמכי הפנייה, ואשר אלו עיקרם:
- 5.3.1. בשלב תכנון תכנית בנין העיר – השתתפות בישיבות גיבוש מפרט הנדסי; מתן ייעוץ ודגשים ביחס לנושאים הנדסיים ו/או מקצועיים הקשורים בתכנית בנין העיר המקודמת ועבודה עם צוות היועצים בפרויקט; עיון במסמכי תכנית בנין העיר ומתן הערות ודגשים הנדסיים ומקצועיים ליועצי הפרויקט; השתתפות בישיבות עם נציגויות הבתים או עם בעלי הדירות בבניינים הקיימים במתחמי הפרויקט; השתתפות בישיבות תכנון בכפוף לצורך ולשיקול דעת עזרה ובצרון, גיבוש הכנת מפרט טכני בהתאם לתכנית בנין העיר שיהווה נספח להסכם עם היזם.
- 5.3.2. בשלב עריכת ההזמנה להציע הצעות וקבלת ההצעות מאת יזמים – השתתפות בישיבות לגיבוש מסמכי ההזמנה המקצועיים לרבות עריכת המפרט הטכני שיצורף לו; מתן הערות ודגשים הנדסיים ומקצועיים למסמכי ההזמנה להציע הצעות; בחינת ההיבטים המקצועיים וההנדסיים של ההצעות שתוגשנה במסגרת הליך ההזמנה, השוואתן ומתן חוות דעת לגביהן; השתתפות בניהול המו"מ עם היזמים המציעים בעניינים הנדסיים ומקצועיים.
- 5.3.3. בשלב עריכת הבקשה להיתר, קבלת היתר הבניה והתכנון המפורט – בדיקת תכניות הבקשה להיתר לפני הגשתן לרשות, לרבות בדיקת התאמתן להסכם שייחתם בין היזם לבין בעלי הדירות וכן בדיקת ההתאמה למסמכי היסוד, במידה של שינויים רגולטורים, סיכום השינויים, עדכון לגבי התיקונים הנדרשים (ככל שיהיו) ויידוע עזרה ובצרון והנציגויות ביחס לכל אלה; בדיקת תכניות היתר הבניה לאחר אישור הרשות, לרבות בדיקת התאמתן להסכם שייחתם בין היזם לבין בעלי הדירות וכן בדיקת ההתאמה למסמכי היסוד, במידה של שינויים רגולטורים, הצפת השינויים ויידוע עזרה ובצרון ובעלי הדירות; בדיקה והגהה של המפרט הטכני הסופי לרבות בדיקת התאמתו להסכם שייחתם בין היזם לבין בעלי הדירות; בחינת התכנון המפורט של היזם ובדיקת התאמתו לתכנון המוקדם ולבקשה להיתר הבניה.
- 5.3.4. בשלב הביצוע – פיקוח מקצועי על עבודות הקבלן המבצע; בדיקת התאמת תכניות הביצוע לבקשה להיתר לביצוע בפועל של השטחים הציבוריים ודירות

התמורה של בעלי הדירות (לא כולל שינויי דיירים), תדירות הפיקוח תהיה לפחות פעמיים בשבוע; פיקוח על עבודת התחברות המערכות השונות כגון אינסטלציה, חשמל, כבלים, טלפוניה ומיזוג אוויר, התראות לנציגות ולעזרה ובצרון לכל שינוי מתנאי ההסכם בין בעלי הדירות לבין היזם המזוהה על ידי המפקח, עיון ביומני העבודה של הקבלן המבצע והגשת עותק מהם למנהל התיק בעזרה ובצרון אחת לחודש ככל שיידרש לכך; מעקב על אופן ביצוע התמורות לבעלי הדירות לפי ההסכם בין בעלי הדירות לבין היזם; מעקב על הליך טופס 4 ותעודת גמר.

5.3.5. בתקופת הבדק – ביצוע פרוטוקול שנת בדק ומתן חוות דעת לכל מקרה של מחלוקת בין בעלי הדירות לבין הקבלן לתקופה שעד תום שנת הבדק לרבות הערכה לשם בדיקת הצורך בהשבת ערבות הבדק ו/או צמצומה.

5.4. יובהר כי הליך הקמת מאגר המפקחים אינו כפוף לחוק חובת המכרזים ו/או התקנות מכוחו.

5.5. המפקחים שייבחרו להיכלל ברשימה יידרשו לחתום על ההסכם המצורף **כנספח ו'** (להלן: **"הסכם מאסטר"** ו/או **"הסכם מסגרת"**). הסכם זה מסדיר מתן שירותים על ידי המפקח וייחתם מול נציגות בעלי הדירות, כמפורט בהמשך, ועזרה וביצרון לא תהא צד לו. החתימה מהווה התחייבות לעמוד בתנאי הסכם המסגרת בהתקשרות עתידית, ככל שתהיה. בהתאם לכך, עזרה וביצרון אינה מתחייבת להיקף התקשרות מינימאלי בין המפקחים לבין נציגות בעלי הדירות, ויתכן כי לא תבוצע כל התקשרות מול הנציגות במסגרת מאגר זה, ולמפקח לא תהא כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כנגד עזרה וביצרון או מי מטעמה הנובעת מעובדה זו.

5.6. מפקחים בעלי ניסיון המעוניינים להיכלל במאגר יגישו בקשתם בכתב על-גבי טופס בקשת הצטרפות למאגר כמפורט **בנספח א'** בצירוף כל המסמכים שיפורטו להלן.

5.7. הכללתם של המבקשים להיכלל במאגר תיעשה בהתאם לעמידה בתנאי הסף כמפורט להלן ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי והמוחלט של עזרה ובצרון, בהתבסס על הנתונים והמסמכים אשר יומצאו לעזרה ובצרון על ידי המפקחים.

6. אופן ניהול המאגר

6.1. כל מציע אשר מעוניין להיכלל במאגר המפקחים יחתום על הסכם המסגרת להתקשרות עם נציגות בעלי הדירות אשר מצורף לפנייה זו **כנספח ו'**. החתימה על ההסכם הינה תנאי מקדמי לבחינת הצעתו של המציע וההחלטה אם להכלילו במאגר.

6.2. בכל פרויקט תתבקש הנציגות לבחור מפקח, כאשר הנציגות רשאית לבחור מפקח מתוך מאגר החברה או לבחור במפקח חיצוני. אם וככל שהנציגות תבחר במפקח מתוך מאגר החברה, ובלבד שהמפקח עומד בכל דרישות המאגר ותנאיו, מפקח זה יתחיל את עבודתו לאחר חתימת הסכם בינו לבין הנציגות בהתאם להיקף השירות כאמור בהסכם המסגרת וכפי שישוכם בינו לבין הנציגות.

6.3. המאגר יפעל במתכונת זו כל זמן שהחברה תעסוק בתחום ההתחדשות העירונית ובהתאם לתקופת ההיכללות במאגר המפורטת לעיל – לפי המוקדם. ואולם עזרה ובצרון רשאית להחליט על סגירתו של המאגר בכל עת, לפי שיקול דעתה הבלעדי.

6.4. עזרה ובצרון תהיה רשאית בכל שלב להכניס עדכונים ו/או שינויים בהתאם לצרכיה בדבר שיטת ניהול המאגר.

6.5. עזרה ובצרון ו/או נציגות בעלי הדירות יהיו רשאים בכל שלב לדרוש מהמפקח לתקן, לשנות, לעדכן או להתאים את שירותיו בהתאם לשיקולי עזרה ובצרון ו/או הנציגות ובלבד שהתיקונים המבוקשים עומדים אף הם בהיקף השירות כאמור.

7. היקף ההתקשרות עם המפקח

- 7.1. נציגויות בעלי הדירות אינן מחויבות להתקשר עם המפקחים המנויים על המאגר באופן שוויוני.
- 7.2. היקף השירותים יכול שיהיה גדול ו/או קטן מהמפורט בסעיף 1 לעיל.
- 7.3. יתכנו פרויקטים בהם ימונה יותר ממפקח אחד, בהתאם לשלבויות ו/או לשירותים שיידרשו.
- 7.4. כל מפקח שייבחר ע"י הנציגות מתוך המאגר של עזרה ובצרון יספק היקף שעות ו/או היקף שירותים התואם את ההזמנה ולא יחרוג מהיקף זה ללא אישור בכתב מאת הנציגות ובידוע עזרה ובצרון.
- 7.5. כיוון שההתקשרות תיעשה בין נציגויות בעלי הדירות לבין המפקחים אשר יכללו במאגר, אין החברה מתחייבת להיקף התקשרות מינימאלי בין מי מהמפקחים שבמאגר לבין הנציגויות, ויתכן כי לא תבוצע כל התקשרות מול הנציגויות במסגרת מאגר זה, ולמפקח לא תהא כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כנגד החברה הנובעת מעובדה זו.

8. תקופת ההיכללות במאגר

- 8.1. התקופה במסגרתה ייכלל מפקח במאגר החברה הנה 24 חודשים, וזאת החל ממועד ההודעה על הכללתו במאגר. לחברה שמורה הזכות להאריך את תקופת ההתקשרות בארבע תקופות נוספות, שנה בכל פעם, וזאת בהתראה בת 30 יום מראש ובכתב.
- 8.2. המפקח יהא רשאי להודיע לחברה על רצונו להיגרע מן המאגר, וזאת בהודעה מוקדמת בכתב בת 30 יום. החברה לא תסרב לבקשת מפקח לגריעתו מן המאגר, אלא מטעמים סבירים בלבד. להסרת ספק מובהר, כי בכל מקרה המפקח לא יחדל ממתן השירותים נשוא הסכם שנחתם בינו לבין נציגות בעלי דירות, וזאת גם אם הוא ביקש להיגרע ו/או נגרע מהמאגר.
- 8.3. החברה תהא רשאית לגרוע מפקח מן המאגר בכל עת ומכל סיבה סבירה שהיא, ובכלל זה בשל כל אחד מן המקרים הבאים:
 - 8.3.1. התקבלה תלונה מאת הנציגות לגבי אופן מתן השירותים על ידי המפקח והתלונה התבררה כאמיתית ומהותית.
 - 8.3.2. התקבלה תלונה מאת הגופים הממשלתיים/עירוניים מולם עובד המפקח בדבר אופן מתן השירותים על ידו והתלונה התבררה כאמיתית ומהותית.
 - 8.3.3. התקבלה תלונה מאת לשכת המהנדסים והאדריכלים בדבר פעילותו של המפקח במסגרת מתן השירותים נשוא מאגר זה.
 - 8.3.4. המפקח הפר הפרה יסודית את הסכם ההתקשרות עם הנציגות.
 - 8.3.5. המפקח הפר את חובת הסודיות ו/או חובתו שלא להימצא בניגוד עניינים, באופן המונע ממנו את המשך הכללתו במאגר המפקחים.ההחלטה הסופית בעניין זה נתונה לחברה בלבד.

- 8.4. המפקח יהיה רשאי לספק את השירותים באמצעות מפקח אשר יוצע על ידו בהצעתו ואשר הינו מועסק ביישום המשפטית שמגישה את ההצעה, כמפורט בסעיף 9 להלן. המפקח/מציע יוכל להחליף את המפקח המוצע רק לאחר קבלת אישור מראש ובכתב מאת חברת עזרה ובצרון, הן לגבי עצם ההחלפה, והן לגבי זהות המחליף.
- 8.5. ככל שמפקח שצוין בהצעתו של המציע סיים את העסקתו במציע, על המציע ליידע את החברה בכתב, לא יאוחר מ-15 יום לאחר סיום העסקתו במציע, בדבר סיום העסקתו של המפקח במציע.

9. תנאי סף

רשאי להגיש הצעה כל אדם או גוף אשר במועד להגשת ההצעות יעמוד בכל התנאים המצטברים שלהלן :

- 9.1. המציע הינו יחיד או גוף משפטי רשום (חברה או שותפות רשומה).
- 9.2. המפקח המוצע מטעם המציע הינו מהנדס בניין או אדריכל הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים.
- 9.3. המפקח המוצע מטעם המציע הנו בעל ניסיון של לפחות שבע (7) שנים בביקוח הנדסי על פרויקטים של בנייה למגורים.
- 9.4. המפקח המוצע מטעם המציע פיקח ו/או מפקח על פרויקט אחד לפחות מסוג הריסה ובניה בהיקף בניה של 100 דירות חדשות לפחות בשבע (7) השנים האחרונות.
- 9.5. המפקח המוצע מטעם המציע פיקח ו/או מפקח על פרויקטים בהן נדרשה עבודת פיקוח של הוצאת היתרים בפרויקטי בנייה.
- 9.6. המפקח המוצע מטעם המציע פיקח ו/או מפקח על פרויקטים בהן נדרש אישורה של תכנית בנין עיר חדשה.
- 9.7. המציע הנו בעל אישור בר תוקף לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים המעיד, כי הוא מנהל ספרי חשבונות ורשומות, ומדווח לרשויות המס כחוק.
- המציע יוכל להציג עמידה בתנאי סף באמצעות מפקח המועסק על ידו כעובד (ולא כקבלן משנה), ואולם במקרה זה לא יוכל המפקח להחליף את המפקח המוצע מטעמו אלא באישור מראש ובכתב מאת חברת עזרה ובצרון.

10. מסמכים שעל המציע לצרף להצעתו

המציע יצרף להצעתו הוכחות לעמידתו בכל תנאי הסף, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, גם את המסמכים הבאים :

- 10.1. כל האישורים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות, תשלום חובות מס, שכר מינימום והעסקת עובדים זרים כדן), התשליו - 1976, כשהם **תקפים למועד הגשת ההצעה**.
- 10.2. אישור על היותו של המפקח המוצע מטעם המציע רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים כמהנדס בניין או אדריכל.
- 10.3. תעודות השכלה, קורות חיים ורישיון של המפקח המוצע מטעם המציע המעידים כי הוא סיים לימודיו והוסמך כמהנדס בניין או אדריכל.

- 10.4. פירוט ניסיונו הקודם של המפקח בהתאם למפורט בנספח ב'. יובהר כי המזמין ו/או הנציגות ו/או מי מטעמם עשויים ליצור קשר עם מי מאנשי הקשר שפורטו בטבלאות בנספח ב'.
- 10.5. פרופיל של המציע.
- 10.6. תצהיר היעדר הרשעות פליליות וייפוי כח לבדיקת רישום פלילי בהתאם לנספחים ג'-ד'.
- 10.7. תצהיר עסקאות עם גופים ציבוריים בנוסח נספח ה'.
- 10.8. אישור תקף מפקיד השומה או רואה חשבון המעיד שהוא מנהל פנקסי חשבונות ורשומות שעליו לנהל על פי פקודת מס הכנסה וחוק מס ערך מוסף.
- 10.9. תעודת עוסק מורשה מאת רשויות מס ערך מוסף.
- 10.10. כל מסמכי הפנייה על נספחיה כשהם חתומים בכל עמוד ועמוד.
- 10.11. החברה שומרת על זכותה לבקש תעודות, המלצות או אישורים שונים הנוגעים לפעילותו של המציע ו/או המפקחים מטעמו.

11. אופן העיון וקבלת/הורדת מסמכי הפנייה

ניתן לעיין במסמכי הפנייה במשרדי החברה (ברח' המסגר 9 תל אביב) בלא תשלום, וכן ניתן לקבלם שם החל מיום ג' 5.3.19 ובכפוף לבירור טלפוני בטלפון 03-7910333. בנוסף, ניתן להוריד את מסמכי הפנייה מאתר האינטרנט של החברה בכתובת www.e-b.co.il החל מיום ג' 5.3.19.

12. סתירות ו/או אי התאמות

- 12.1. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי פנייה זו או בין הוראה מהוראותיהם השונות, תגבר ההוראה המיטיבה עם החברה, לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה.
- 12.2. ככל שלדעת המציע, קיימות במסמכי הפנייה סתירות או אי בהירויות יוכל המציע לפנות, בכתב במייל שכתובתו: Daniella@e-b.co.il בימים א'-ה', עד ליום ג' 19.3.19 בשעה 12:00, תוך פירוט השאלות, הסתירות, השגיאות, אי ההתאמות או הספקות שימצא בקשר למובנו המדויק של כל סעיף או כל פרט שהוא בפנייה.
- 12.3. תשובות ו/או הבהרות תפורסמנה באתר האינטרנט של החברה.
- 12.4. מי שלא יפנה כאמור, יהיה מנוע מלטעון טענות בדבר אי סבירות ו/או אי בהירות, שגיאות, אי התאמות, טעות וכיו"ב.

13. אופן הגשת ההצעה

- 13.1. הצעת המציע, לרבות כל מסמכי הפנייה החתומים, וכל יתר המסמכים הנדרשים מאת המציע, תונח במעטפה סגורה המיועדת לכך אשר תישא את שם הפנייה בלבד, בתיבת המכרזים במחלקת פינוי בינוי בחברה, וזאת **ביום חמישי 4.4.19 משעה 09:00 עד שעה 14:00** בלבד. לא תתקבלנה הצעות שתשלחנה בדואר או שתימסרנה לאחר המועד האמור לעיל.
- 13.2. הגשת ההצעה מהווה ראייה חלוטה לכך שהמציע קרא את כל האמור במסמכי הפנייה והחזזה המצורף על נספחיו, הבין אותם והוא מסכים להם ללא כל סייג.
- 13.3. על המציע למלא את כל הפרטים הטעונים מילוי בכל מסמכי הפנייה.

13.4. המציע יחתום באמצעות מורשי החתימה מטעמו על כל עמוד ועמוד ועל כל מסמך הכלול במסמכי הפנייה, לרבות על מסמכי הבהרות ו/או על המענה לשאלות שיפורסמו, וזאת בשולי כל דף וכן במקום המיועד לכך. דפים בהם צוין מקום החתימה המיועד בדפוס ייחתמו בשם מלא, וככל שהמציע הינו תאגיד - בליווי חותמת המציע ועל פי זכויות החתימה במציע, וחתימת מורשי החתימה תאושר ע"י עו"ד או רו"ח.

14. אמות מידה להכללת מציע במאגר החברה

14.1. החברה תכלול במאגר לשירותי הפיקוח מפקחים אשר יעמדו בכל תנאי הסף ויקבלו את הציון המשוקלל העולה 70% על פי שקלול הקריטריונים הבאים.:

משקלו	הקריטריון
30%	ניסיון קודם של המציע במתן שירותי פיקוח בפרויקטים לבניה למגורים, ובפרט בשבע (7) השנים האחרונות, לפי הערכת החברה בעצמה ו/או בסיוע אחרים מטעמה, בין היתר על פי מדדים של ותק בענף, איכות ביצוע העבודות הקודמות והיקפן, והכל בהתאם למסמכים שיצורפו על ידי המציע ולבירורים שייערכו על ידי החברה אם תבחר לערוך בירורים כאלו בכל דרך שהיא.
30%	ניסיון קודם של המציע במתן שירותי פיקוח בפרויקטים מסוג פינוי בינוי ובפרט בשבע (7) השנים האחרונות, לפי הערכת החברה בעצמה ו/או בסיוע אחרים מטעמה בין היתר על פי מדדים של ותק בענף, איכות ביצוע העבודות הקודמות והיקפן, והכל בהתאם למסמכים שיצורפו על ידי המציע ולבירורים שייערכו על ידי החברה אם תבחר לערוך בירורים כאלו בכל דרך שהיא.
10%	משקלן של המלצות רלוונטיות על פי שיקול דעת החברה
10%	ניסיונו של המציע בניהול ופיקוח על פרויקטים עירוניים ו/או ממשלתיים ו/או ציבוריים
10%	תעודות המעידות על ביצוע קורסים ו/או השתלמויות רלוונטיות
10%	התרשמות מראיון אישי עם המציע ועם המפקח המוצע מטעמו

14.2. יובהר כי:

14.2.1. הציון שיינתן הינו הממוצע של ציוני חברי הועדה שתבחן את ההצעות מטעמה של החברה.

14.2.2. הציונים לא יפורסמו. מציע שעבר את הרף המוגדר לעיל יצורף למאגר.

14.2.3. הציונים יינתנו לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה ובהתבסס על הקריטריונים המפורטים בסעיף 14.1 לעיל. המציעים מודעים לכך כי לא מדובר בנוסחה כמותית מדויקת (ולדוגמה, ציון של מפקח שבפיקח על יותר בניית יחידות דיור ממפקח אחר לא בהכרח יהיה גבוה יותר).

- 14.3. במקרה של עומס בביצוע השירותים או ככל שנדרש בהתאם לשיקול דעת החברה, תהא רשאית החברה לכלול במאגר מציעים נוספים אשר יופעלו במצבי לחץ ועומס.
- 14.4. החברה תהא רשאית, אך לא חייבת, לדחות כל הצעה שאיננה שלמה, או ברורה, או שאינה ערוכה עפ"י מסמכי הפנייה.
- 14.5. החברה שומרת לעצמה את הזכות למחול על פגמים שאינם מהותיים, או לבקש מהמציע לתקנם בין בדרך הבהרה והשלמה ובין בדרך אחרת לפי העניין או לדחות כל הצעה או את ההצעות כולן, וזאת עפ"י שיקול דעתה הבלעדי.
- 14.6. ככל שיימצא כי איזו מההצעות אינה תואמת לתנאי הפנייה, או שיש בה הסתייגות, רשאית החברה, אך לא חייבת, לפסלה בשל כך בלבד. כך גם בכל מקרה של שינוי או תוספת לתנאי הפנייה רשאית החברה לפסול את ההצעה או להתעלם מן השינוי או התוספת, או לפנות לקבלת הבהרות והשלמות, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי. החליטה החברה להתעלם מן השינוי/ההסתייגות, תחייב ההצעה את המציע כאילו לא נכתבו השינוי או ההסתייגות.
- 14.7. החברה רשאית, אך לא חייבת, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לדרוש מכל מציע - לאחר הגשת הצעה – כל הוכחה שתראה לנכון, בדבר ניסיונו, מומחיותו, מיומנותו וכישוריו לבצע עבודות מהסוג ובהיקף של העבודות נשוא הפנייה.
- 14.8. מבלי לגרוע מכלליות האמור, החברה תהא רשאית, אך לא חייבת, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לפנות למציע בדרישה להמציא הבהרות ו/או הסברים ו/או השלמות ביחס להצעתו ו/או לאפשר למציע לעשות כן, לרבות בעניין המצאת כל מסמך אישור, היתר או רישיון כנדרש לפי תנאי פנייה זו, ובלבד שכל רישיון אישור או היתר יהיו בעלי תוקף ותחולה למועד האחרון להגשת הצעות.
- 14.9. החברה אינה חייבת לברר פרטים אודות המציע ואולם היא תהא רשאית לעשות כן, במידה שתראה לנחוץ, לפי שיקול דעתה הבלעדי.
- 14.10. יובהר כי הליך הקמת המאגר אינו כפוף לחוק חובת המכרזים ו/או התקנות מכוחו.

15. החתימה על הסכם המסגרת

- 15.1. כל מציע אשר מגיש הצעתו להיכלל במאגר החברה מתחייב לחתום על הסכם המצורף **כנספח ו'** לתנאי הפנייה, וזאת כתנאי לבחינת הצעתו.
- 15.2. מסמכי הפנייה, לרבות הצעת המשתתף יהיו חלק בלתי נפרד מהסכם המסגרת והם יחייבו את המציע לכל דבר ועניין.

16. שינויים במסמכי הפנייה

- 16.1. החברה רשאית בכל עת, טרם המועד האחרון להגשת בקשות להיכלל במאגר, להכניס שינויים ותיקונים במסמכי הפנייה, בכל אופן שהוא, ביוזמתה או במענה לשאלות המשתתפים. השינויים והתיקונים, כאמור, יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי הפנייה והם יפורסמו באתר האינטרנט של החברה. באחריות המציעים להתעדכן כל העת באתר האינטרנט של החברה.
- 16.2. היה ועל פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, שינוי או תיקון כאמור מחייבים מתן זמן היערכות נוסף למציעים, יידחה המועד להגשת ההצעות בהתאם לקביעת החברה.

16.3. החברה רשאית להאריך את כל או חלק מהמועדים הקבועים בפנייה זו. הודעה כאמור תפורסם באתר האינטרנט של החברה.

17. הוראות נוספות

17.1. החברה שומרת לעצמה את הזכות לבטל את הפנייה מכל סיבה שהיא, לרבות סיבות תקציביות, בהתאם לשיקול דעתה המלא והסופי. אם תחליט החברה כאמור לבטל את הליך הפנייה, לא תהיה למשתתפים במכרז כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה מכל סוג שהוא.

17.2. כל ההוצאות מכל מין וסוג הכרוכות בהגשת ההצעה לפנייה, יחולו על המציע ולא יוחזרו לו בשום מקרה.

17.3. החברה שומרת לעצמה את הזכות שלא לקבל הצעה של מציע אשר היה לה ניסיון שלילי עימו או עם גורם הקשור עימו, וזאת על פי שיקול דעתה הבלעדי.

17.4. המציע לא יגיש ולא יהיה מעורב באופן כלשהו, במישרין ו/או בעקיפין, ביותר מהצעה אחת.

18. התחייבות המציע

18.1. המציע מצהיר ומתחייב כי אין מניעה חוקית כלשהי להתקשרותו ו/או להתקשרות כל אחד מהמפקחים המוצעים על ידו עם נציגויות בתים משותפים, וכי בכל העת הוא יחזיק באישורים הנדרשים על פי דין.

18.2. המציע מתחייב לפעול בהתאם לנדרש, בהתאם למפורט בפנייה זו, ובהתאם לאמור בהסכם המצורף כנספח ו' לפנייה.

18.3. המציע מתחייב לבצע עבודתו בהתאם לשיעורי התמורה המוגדרים בהסכם.

18.4. המציע ייקח חלק פעיל ורציף בישיבות, במועדים שיקבעו על ידי נציגות בעלי הדירות עמה יתקשר בהסכם ו/או החברה או מי מטעמה, אם וככל שיידרש, הכול בהתאם להוראות הסכם המסגרת.

18.5. באחריות המציע לעדכן את החברה בדבר שינוי פרטים רלוונטיים לרישומו במאגר, ובכלל זה בכל שינוי בעמידתו ו/או בעמידת המפקחים המוצעים על ידו, בתנאי הסף, אף אם מדובר בשינוי זמני.

18.6. המציע אינו רשאי להמחות ו/או להעביר ו/או למשכן ו/או לשעבד את זכויותיו או את חובותיו לפי תנאי פנייה זו, כולן או חלקן.

18.7. המציע אינו רשאי להעביר את ביצוע החוזה כולו או חלקו במישרין או בעקיפין לאחר, ללא הסכמה מראש ובכתב מהחברה ומאת נציגות הבית המשותף.

18.8. באחריות המציע להתעדכן בכל הפרסומים, החקיקה ובכל חומר/מידע מקצועי הרלבנטיים לביצוע השירותים נשוא הסכם זה בכלל, והקשורים להתחדשות עירונית בפרט.

19. איסור ניגוד עניינים

מובהר בזאת כי מציע שיבחר לביצוע עבודה, עובדיו או כל הפועלים מטעמו, ידרשו להתחייב כתנאי סף לקבלת העבודה שלא לעסוק ולא לטפל במישרין או בעקיפין בכל עניין היוצר או עלול ליצור ניגוד עניינים עם ביצוע העבודה לה יבחרו. על המציע החובה, ככל שמתעורר עניין שעלול ליצור ניגוד עניינים לאחר תחילת מתן השירותים, ליידע באופן מיידי את החברה ואת הנציגות בדבר אותו עניין.

20. בעלות על מסמכי הפנייה ועל ההצעה

זכויות הבעלות, זכויות היוצרים וכל הזכויות האחרות מכל מין וסוג שהוא במסמכי הפנייה שייכות לעזרה ובצרון. המציעים אינם רשאים לעשות בהם שימוש כלשהו אלא לצורך הגשת ההצעה או לצורך ביצוע ההתקשרות עם עזרה ובצרון.

נספח א'

תאריך: _____

לכבוד

עזרה ובצרון חברה לשיכון בע"מ (להלן: "עזרה ובצרון")

טופס בקשה להצטרפות למאגר לשירותי פיקוח לפרויקטי פינני-בינני ובינני-פינני

הנני מבקש להיכלל במאגר של עזרה ובצרון לשירותי פיקוח עבור פרויקטי פינני-בינני ובינני-פינני.

פרטי המפקח/ תאגיד / שותפות בבעלות המפקח

שם/ שם תאגיד/ שותפות	
ח.פ. / ת.ז.	
כתובת מלאה	רחוב בניין
	עיר
	מיקוד
	תא דואר

טלפון	
פקס	
דואר אלקטרוני	

שם המפקח אשר מועסק על ידי המציע ויעניק את השירותים נשוא פנייה זו: _____

תחום המומחיות של המפקח(לפרט): _____

הנני מאשר את נכונות הפרטים לעיל.

תאריך שם מורשה החתימה חתימה חותמת

ב. פירוט הניסיון של המפקח המוצע מטעם המציע המוכיח כי פיקח ו/או על פרויקט אחד לפחות מסוג הריסה ובניה בהיקף בניה של 100 דירות חדשות לפחות בשבע (7) השנים האחרונות.

היקף כספי	מועד סיום	מועד תחילה	תיאור הפרויקט	תחום	מזמין העבודה (שם וטלפון איש קשר)	שם הפרויקט

ג. להלן רשימת הפרויקטים עבורם ביצע המפקח המוצע עבודת פיקוח על תכנון והוצאת היתרים בפרויקטי בנייה:

ד. להלן רשימת הפרויקטים עבורם ביצע המפקח המוצע על פרויקטים בהן נדרש אישורה של תכנית בנין עיר חדשה.

חתימת המציע :

תאריך	שם מורשה החתימה	חתימת המציע	חותמת
-------	-----------------	-------------	-------

אישור עו"ד

הנני מאשר בזה, כי ביום _____ הופיע בפני, עו"ד _____, במשרדי ברחוב _____, ה"ה _____, ת.ז. _____, ואחרי שהזרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.

כן הנני לאשר, כי ה"ה _____ החתומים בשם המציע הינו מורשה חתימה מטעמו של המציע, וכי הוא רשאי לחייב אותו למטרות הגשת הפנייה והרישום במאגר החברה בהתאם להחלטה בת תוקף על-פי מסמכי התאגדותו ועל-פי הוראות הדין החל בעניין.

עו"ד,

נספח ג'

לכבוד

עזרה ובצרון חברה לשיכון בע"מ (להלן: "עזרה ובצרון")

הצהרה בדבר היעדר הרשעות פליליות קודמות/כתב אישום

***יש להחתים את בעל השליטה במציע וכן את המפקח המוצע אשר בכוונת המציע לבקש להכלילו במאגר**

אני הח"מ _____ ת.ז. _____ לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לכל העונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. הנני בעל משרד לפיקוח/עובד במשרד לפיקוח (מחק את המיותר).
2. הנני מאשר כי ב-10 השנים שקדמו לחתימתי על תצהיר זה, לא הורשעתי בעבירה פלילית מסוג פשע / הורשעתי בעבירה מסוג פשע _____ (יש למחוק את המיותר וכן ככל שרלוונטי - לפרט את מהות העבירה).
3. הנני מאשר כי ב-10 השנים שקדמו לחתימתי על תצהיר זה, לא הורשעתי בעבירה פלילית מסוג עוון / הורשעתי בעבירה מסוג עוון _____ (יש למחוק את המיותר וכן ככל שרלוונטי - לפרט את מהות העבירה).
4. הנני מאשר כי לא תלוי ועומד כנגדי כתב אישום בגין עבירה מסוג פשע או עבירה מסוג עוון/ (מחק את המיותר) תלוי ועומד כנגדי כתב אישום בגין עבירה _____ (יש למחוק את המיותר וכן ככל שרלוונטי - לפרט את מהות העבירה).

חתימת המצהיר

אישור עו"ד

הנני מאשר בזה, כי ביום _____ הופיע בפני, עו"ד _____, במשרדי ברחוב _____, ה"ה _____, ת.ז. _____, ואחרי שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.

עו"ד _____,

נספח ד'

לכבוד

עזרה ובצרון חברה לשיכון בע"מ (להלן: "עזרה ובצרון")

ייפוי כוח והרשאה לבדיקת רישום פלילי

אנו הח"מ: 1. _____ ת.ז. _____
2. _____ ת.ז. _____

נותנים בזה ייפוי כח והרשאה לעזרה ובצרון ו/או לכל הבא מטעמה לעיין ולקבל מידע אודות עובדי המציע/התאגיד _____ כפי שאגור במרשם הפלילי המתנהל על ידי המטה הארצי של משטרת ישראל, ירושלים.

למען הסר ספק, ייפוי כח והרשאה זו ניתנים על פי סעיף 12 לחוק המרשם הפלילי ותקנות השבים, התשמ"א-1981, והתקנות שהוצאו מכח חוק זה.

_____ תאריך
_____ חתימה 1
_____ חתימה 2

חותמת התאגיד

יש להחתים את מורשי חתימה של המציע ואת המפקח המוצע מטעם המציע על יפוי הכח וההרשאה המצ"ב לעיל, ולהגישם יחד עם ההצעה.

נספח ה'

הצהרה/התחייבות בדבר העסקת עובדים זרים כדין ותשלום שכר מינימום

אני הח"מ _____, נושא ת.ז. מס' _____, מורשה החתימה מטעם _____ שמשפרו _____ (להלן: "המציע") מצהיר בזאת, בכתב, כדלקמן:

1. הנני מצהיר, כי התקיים במציע אחד מאלה:
 - (א) המציע ובעל הזיקה אליו, לא הורשעו בפסק דין חלוט בעבירה לפי חוק עובדים זרים בשנה שקדמה למועד חתימת ההצהרה.
 - (ב) אם המציע או בעל הזיקה אליו הורשעו בפסק דין חלוט בשתי עבירות או יותר לפי חוק עובדים זרים – ההרשעה האחרונה לא הייתה ב 3 השנים שקדמו לחתימת ההצהרה. לעניין סעיף זה – "בעל זיקה" – מי שנשלט על ידי המציע ואם המציע הוא חבר בני אדם – גם בעל השליטה בו או חבר בני אדם אחר שבשליטת בעל השליטה בו.
- "חוק עובדים זרים" – חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א-1991. "שליטה" – כמשמעותה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.
2. הנני מצהיר, כי התקיים במציע אחד מאלה:
 - (א) המציע ובעל הזיקה אליו לא הורשעו בעבירה לפי חוק שכר מינימום;
 - (ב) המציע או בעל הזיקה אליו הורשעו בעבירה אחת לפי חוק שכר מינימום, אך במועד חתימת ההצהרה חלפה שנה לפחות ממועד ההרשעה;
 - (ג) המציע או בעל הזיקה אליו הורשעו בשתי עבירות או יותר לפי חוק שכר מינימום, אך במועד חתימת ההצהרה חלפו שלוש שנים לפחות ממועד ההרשעה האחרונה. לעניין סעיף זה – "אמצעי שליטה", "החזקה" ו- "שליטה" – כמשמעותם בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981. "בעל זיקה" – כל אחד מאלה:
 - (1) חבר בני אדם שנשלט על ידי המציע.
 - (2) אם המציע הוא חבר בני אדם, אחד מאלה:
 - (א) בעל השליטה בו;
 - (ב) חבר בני אדם שהרכב בעלי מניותיו או שותפיו, לפי העניין, דומה; במהותו להרכב כאמור של המציע, ותחומי פעילותו של חבר בני האדם דומים במהותם לתחומי פעילותו של המציע;
 - (ג) מי שאחראי מטעם המציע על תשלום שכר העבודה;
 - (3) אם המציע הוא חבר בני אדם שנשלט שליטה מהותית – חבר בני אדם אחר, שנשלט שליטה מהותית בידי מי ששולט במציע;
- "הורשע" – הורשע בפסק דין חלוט, בעבירה לפי חוק שכר מינימום, שנעברה לאחר יום כ"ה בחשוון התשס"ג (31.10.02).
- "חוק שכר מינימום" – חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987.
- "שליטה מהותית" – החזקה של 75% או יותר בסוג מסוים של אמצעי שליטה בחבר בני אדם.

זו חתימתי וכי תוכן הצהרתי זו אמת.

_____ תאריך

_____ שם המצהיר + חתימה

אימות חתימה

אני הח"מ. עו"ד /רו"ח מאשר בזאת, כי _____ רשום בישראל על פי דין וכי ה"ה _____ אשר חתם על הצהרה זו בפני מוסמך לעשות כן בשמו.

_____ שם

_____ חותמת וחתימה

_____ תאריך

נספח ו'

הסכם המסגרת/הסכם מאסטר

שנערך ונחתם בת"א-יפו ביום _____ חודש _____ שנת _____

בין

_____ נציגות הבית המשותף ברח'

(להלן: "המזמין")

מצד אחד

לבין

_____ מרח'

(להלן: "המפקח")

מצד שני

- הואיל** והמזמין הנו נציגם המוסמך של בעלי הזכויות הרשומים במשותף של הבניין ברח' _____ מס' _____ בעיר תל אביב-יפו (להלן: "הבניין"), והרכוש המשותף והגג הצמוד לו, המצויים בגוש _____ חלקה _____ (להלן: "המקרקעין"), והכל כמפורט בנסח הרישום המצ"ב כנספח להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו;
- הואיל** והמזמין הוסמך בכתב ע"י _____% מבעלי הדירות בבניין לשמש נציגות הבניין לעניין ביצוע פרויקט מסוג פינוי בינוי / בינוי פינוי במקרקעין, בנפרד או ביחד עם מקרקעין נוספים (להלן: "הפרויקט"), והוסמך למנות מפקח לצורך קבלת שירותים כמפורט בהסכם זה;
- הואיל** והמזמין מעוניין בקבלת ליווי ופיקוח של הפרויקט הכולל בין היתר ליווי ובקרה על שלב תכנון תכנית בנין העיר, גיבוש הכנת מפרט הנדסי, ליווי עריכת ההזמנה להציע הצעות וקבלת ההצעות מאת יזמים לצורך בחירת יזם אשר יבצע את הפרויקט, ליווי שלב הרישוי וליווי שלב הביצוע ועד תום שנת הבדק עבור המזמין;
- הואיל:** ומפקח הפרויקט הציע למזמין את שירותיו המקצועיים כמפורט בהסכם זה.
- הואיל:** והמפקח מצהיר כי הוא בעל הכישורים, הידע, היכולת, המומחיות, הניסיון והאמצעים לבצע את העבודות נשוא הסכם זה;
- הואיל:** ועל יסוד הצהרותיו של המפקח, לעיל ולהלן בהסכם זה, החליט המזמין למסור לידי המפקח, והמפקח הסכים לקבל על עצמו את העבודות, כהגדרתם להלן, בתנאים ובתמורה המפורטים בהסכם זה;
- הואיל:** וברצון הצדדים להסדיר את תנאי ההתקשרות ביניהם, חובותיהם וזכויותיהם ההדדיות באמצעות הסכם זה.

- והואיל** והמפקח מצהיר כי הינו בעל הכישורים והניסיון לביצוע כל שיידרש ממנו במסגרת תפקידו והכל כאמור בהסכם זה ובהתאם לדרישות תנאי הסף של הפנייה לקבלת הצעות (להלן: "השירותים");
- והואיל** וכי בכפוף להצהרות המפקח, מעוניין המזמין להתקשר בהסכם זה עם המפקח;
- והואיל** והצדדים מסכימים כי שירותיו של המפקח יינתנו במסגרת של קבלן עצמאי וכי לא יהיו בין המפקח ו/או עובדיו לבין המזמין יחסים של עובד-מעביד;
- והואיל** והצדדים חפצים להסדיר את היחסים המשפטיים ביניהם;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

- א. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומחייב כיתר תנאיו.
- ב. כותרות הסעיפים באות לצורך הנוחיות בלבד ואין לפרש תנאי מתנאי הסכם זה לפיהן.

2. הגדרות

- א. הסכם זה מנוסח בלשון יחיד מטעמי נוחות, לשון יחיד מתייחס גם לרבים ולשון זכר גם לנקבה.
- ב. בהזמנה ובהסכם לה, יוקנו למונחים הבאים ההגדרות שבצידן, כמפורט להלן:

נציגות הבית המשותף.	"המזמין"
מי שהגיש מענה לפניית עזרה ובצרון ונכלל במאגר המפקחים שהקימה.	"המציע"
מפקח שנבחר על ידי המזמין מתוך מאגר המפקחים של עזרה ובצרון לספק את השירותים כולם או חלקם, לרבות מי שהוסמך על ידו לעניין הסכם זה או חלקו ולרבות נציגיו עובדיו שלוחיו וכל הבאים מטעמו לפי העניין.	"המפקח"
עזרה ובצרון חברה לשיכון בע"מ.	"עזרה ובצרון"
שירותים בתחום הליווי, הבקרה והפיקוח ומכלול השירותים אותם מחויב המפקח לספק במסגרת הסכם זה, וכל שירות אחר הקשור כמפורט בהסכם ובנספחיו.	"השירותים"
כל תוצר שהכין ו/או יכין המפקח בקשר עם העבודה הנדרשת על ידי המזמין.	"תוצרי השירות"
המחיר לו זכאי המפקח בגין השירותים.	"התמורה"
הסכם זה לרבות נספחיו המפורטים בהסכם.	"ההסכם/החוזה"
מאגר המפקחים שבו נכללים כל המפקחים אשר הגישו הצעתם במסגרת פנייה לקבלת הצעות מחיר שפרסמה עזרה ובצרון, נמצאו עומדים בתנאי הסף ונמצאו מתאימים להיכלל בו.	"המאגר"

3. תקופת ההתקשרות

- א. תקופת ההתקשרות תחל ממועד החתימה על הסכם זה, ותסתיים עם תום שנת הבדק.
- ב. על אף האמור בסעיף 3(א) לעיל, המזמין יהא רשאי להפסיק את עבודת המפקח בכל עת, ומכל סיבה סבירה, בהודעה מוקדמת בת 30 ימים מראש. במקרה זה יהיה המפקח זכאי לקבל את התמורה היחסית ביחס לעבודה שביצע בהתאם להסכם זה.
- ג. המפקח לא יהא רשאי להפסיק את עבודתו במסגרת הסכם זה, וכל עוד לא הסתיימה שנת הבדק אלא באישור עזרה ובצרון והמזמין.
- ד. הוראות שנכללו ו/או הצהרות שניתנו ו/או התחייבויות של המציע ו/או המפקח במסגרת הפניה לקבלת הצעות במסגרתה צורף המפקח למאגר של חברת עזרה ובצרון, ככל שרלבנטי, יראו כחלק מהסכם זה.

4. הצהרות המפקח

המפקח מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן:

- א. כי השירותים יינתנו על ידי _____ אשר לא יוחלף ללא אישור המזמין.
- ב. כי ידועים לו היטב טיב ואופי השירותים הנדרשים ממנו, וכי יש לו את הידע, היכולת, המיומנות, האמצעים, הניסיון וכוח האדם המקצועי לבצע את השירותים על הצד הטוב ביותר.
- ג. כי הוא קיבל לידיו את כל המסמכים הקשורים לעבודה הנדרשת ממנו ובכלל זה את כל המסמכים המקצועיים ו/או האישורים הדרושים בקשר עם ביצוע העבודה, כי הוא קרא אותם והוראותיהם ידועות לו, וכי הוא מתחייב לפעול על פיהם בביצוע העבודה במסגרת חוזה זה.
- ד. כי יבצע את העבודה בהתאם למדיניות ולהנחיות שיקבעו ע"י המזמין. בכלל זה מצהיר המפקח כי ידוע לו שהמזמין רשאי לדרוש ו/או לקבוע שינויים בפרטי השירותים, לצמצם או להרחיבם, ומוסכם בזאת כי כל שינוי כאמור לא יחשב כהפרת הסכם זה.
- ה. כי יש באפשרותו החוקית והמקצועית לקיים את כל תנאי הסכם זה ואין כל מניעה על פי כל דין ו/או הסכם ו/או אחרת להתקשרותו בהסכם זה.
- ו. כי הוא מתחייב למלא את תפקידו בנאמנות ובמסירות, ולהשתמש בכישוריו, ידיעותיו וניסיונו לתועלת המזמין, וכל שירות שיספק למזמין יהיה באיכות גבוה ויעמוד בדרישות כל דין.
- ז. כי ידוע לו כי המזמין התחייב כלפי עזרה ובצרון לספק דיווחים ככל שיתבקש לכך על ידה, והוא מתחייב כי ככל שיתבקש דיווח מאת עזרה ובצרון בדבר כל נושא שהוא הקשור להסכם זה, יעביר דיווח מפורט מיד עם קבלת דרישה ראשונה או לא יאוחר מ-3 ימי עסקים.
- ח. כי ידוע לו שהיכללותו במאגר של עזרה ובצרון אינה יוצרת כל חבות של עזרה ובצרון כלפיו בכל עניין ודבר, לרבות לעניין תשלום התמורה, וכי בכל מקרה לא תהא לו כל טענה ו/או תלונה ו/או תביעה ו/או דרישה כנגד עזרה ובצרון בכל עניין ודבר.

5. פירוט השירותים שייתנו על ידי המפקח

(1) שלבי תכנון תכנית בנין העיר:

- א. השתתפות בישיבות גיבוש מפרט הנדסי.
- ב. מתן ייעוץ ודגשים ביחס לנושאים הנדסיים ו/או מקצועיים הקשורים בתכנית בנין העיר המקודמת.
- ג. הנחיית היועצים והצוות המקצועי שמקדם את התכנון ככל שנדרש.
- ד. עיון במסמכי תכנית בנין העיר ומתן הערות ודגשים הנדסיים ומקצועיים.

ה. השתתפות בישיבות עם נציגויות הבתים או עם בעלי הדירות בבניינים הקיימים במתחמי הפרויקט.

ו. השתתפות בישיבות תכנון ככל שנדרש

ז. גיבוש הכנת מפרט טכני בהתאם לתכנית בנין העיר שיהווה נספח להסכם עם היזם.

(2) שלבי עריכת ההזמנה להציע הצעות וקבלת הצעות מאת יזמים :

א. השתתפות בישיבות לגיבוש מסמכי ההזמנה המקצועיים לרבות עריכת המפרט הטכני שיצורף לו.

ב. מתן הערות ודגשים הנדסיים ומקצועיים למסמכי ההזמנה להציע הצעות.

ג. בחינת ההיבטים המקצועיים והנדסיים של ההצעות שתוגשנה במסגרת הליך ההזמנה, השוואתן ומתן חוות דעת לגביהן.

ד. השתתפות בניהול המו"מ עם היזמים המציעים בעניינים הנדסיים ומקצועיים.

(3) תכנון מוקדם, תכנון מפורט, היתר בניה :

א. בדיקת תכניות ההיתר לפני ולאחר הגשתן לועדה המקומית ובדיקת ההתאמה למסמכי היסוד (כגון ההסכם עם היזם), עדכון בדבר שינויים/סטיות (לרבות במקרה של שינויים רגולטוריים) ויידוע בעלי הדירות ו/או הנציגות ועזרה וביצרון ביחס לכל אלה.

ב. בדיקת והגהה של המפרט הטכני בהתאם להסכם שנחתם בין היזם ובעלי הדירות.

ג. בחינת התכנון המפורט של היזם ובדיקת התאמתו לתכנון המוקדם ולבקשה להיתר הבניה והגרמושקה.

ד. סיוע לנציגות בכל נושא הקשור בנושאים טכניים בתהליך ההתקשרות והרישוי עד היתר בנייה.

ה. השתתפות בפגישות עם נציגות ו/או בעלי הדירות ע"פ הצורך.

ו. שיתוף פעולה עם מתאם הפרויקט מטעם עזרה ובצרון ודיווח שוטף על פעולותיו.

(4) שלב הביצוע :

א. פיקוח מקצועי על עבודות הקבלן המבצע.

ב. בדיקת התאמת תכניות הביצוע לבקשה להיתר לביצוע בפועל של השטחים הציבוריים ודירות התמורה של בעלי הדירות (לא כולל שינויי דיירים).

ג. תדירות הפיקוח תהיה לפחות פעמיים בשבוע.

ד. בדיקת התאמת תכניות הביצוע לבקשה להיתר לביצוע בפועל של השטחים הציבוריים ודירות התמורה של בעלי הדירות (לא כולל שינויי דיירים), תדירות הפיקוח תהיה לפחות פעמיים בשבוע.

ה. פיקוח על עבודת התחברות המערכות השונות כגון אינסטלציה, חשמל, כבלים, טלפוניה ומיזוג אוויר, התראות לנציגות ולעזרה ובצרון לכל שינוי מתנאי ההסכם בין בעלי הדירות לבין היזם המזוהה על ידי המפקח.

ו. עיון ביומני העבודה של הקבלן המבצע והגשת עותק מהם למנהל התיק בעזרה ובצרון אחת לחודש ככל שיידרש לכך.

ז. מעקב על אופן ביצוע התמורות לבעלי הדירות לפי ההסכם בין בעלי הדירות לבין היזם.

ח. מעקב אחר הליכי קבלת טופס 4 ותעודת גמר.

(5) שלב הבדק :

א. ביצוע פרוטוקול שנת בדק.

ב. מתן חוות דעת לכל מקרה של מחלוקת בין בעלי הדירות לבין היזם/קבלן מבצע עד תום שנת הבדק הראשונה לרבות לשם בדיקת הצורך בהשבת ערבות הבדק ו/או צמצומה.

המפקח יבצע כל פעולה אחרת נלוות הדרושה לשם ייצוג הולם של נציגות הבית המשותף, ולהבטחת ביצוע הפרויקט ו/או הנדרשת באופן סביר ומקובל כחלק משירותים דומים נשוא הסכם זה.

בעבור שירותים נוספים שאינם מוזכרים לעיל ושאינם בהם ניווד עניינים ייקבע שכ"ט בין המפקח לבין המזמין, באישור בכתב ומראש של עזרה ובצרון.

6. ההתקשרות ואי קיום יחסי עובד מעביד

א. המפקח יספק את השירותים שפורטו לעיל למזמין לפי דרישתו בפרויקט מסוים שלשמו ישכור את שירותיו, וזאת כקבלן עצמאי בתחום העיסוק, ימלא את תפקידו בנאמנות, במסירות ובמלוא הזמן הנדרש כמתחייב מתפקידו. הצדדים מסכימים ומצהירים בזאת כי היחסים ביניהם הינם יחסים של קבלן ומזמין שירות וכי לא מתקיימים ולא יתקיימו ביניהם בכל תקופת ההתקשרות ו/או עם סיומו יחסי עובד-מעביד, על כל הכרוך והנובע מכך.

ב. מוסכם בין הצדדים כי אילו היה המפקח נותן למזמין את שירותיו כמפקח במעמד של עובד, השכר שהיה המזמין משלם לו היה נמוך משמעותית מהתמורה שמשלם המזמין עבור שירותיו כמפקח, זאת משום שהתמורה המשולמת למפקח על ידי המזמין חושבה כך שהיא כוללת, בנוסף למשכורת (שהייתה מגיעה למפקח אילו היה עובד של המזמין) גם את כל התנאים הנלווים והזכויות הסוציאליות (לרבות דמי חופשה, דמי מחלה, דמי הבראה, פיצויי פיטורין, קופת תגמולים או קרן פנסיה, קרן השתלמות וכיו"ב), שהיו מגיעים למפקח אילו הועסק על ידי המזמין.

ג. המפקח מסכים ומצהיר כי ידוע לו כי בהתחשב במעמדו כקבלן נותן שירותים התמורה שיקבל מהמזמין בעבור שירותיו, תהא העלות המלאה והכוללת שתהא למזמין בכל הקשור לקבלת שירותיו, וכי המזמין לא יהא חייב לו כל תשלום נוסף, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור זכויות סוציאליות כל שהן או פיצויי פיטורין או כל תשלום אחר בגינם.

ד. המפקח מתחייב בזאת כי לא יטען ולא יעלה טענות בפורום כלשהוא שיהא בהן כדי לפגוע במעמדו כקבלן עצמאי כלפי המזמין.

ה. כמו כן, המפקח ישפה את המזמין ו/או מי מטעמו בגין כל הוצאה שנגרמה להם בעקבות דרישתו ו/או תביעתו של המפקח או מי מטעמו כאמור לעיל. המזמין יהיה רשאי לקזז מכל סכום שיפסק כי עליו לשלם למפקח את הוצאותיו הנ"ל.

ו. המפקח מצהיר ומסכים בזאת כי העלאת טענה כלשהי על ידו כי נתקיימו בינו לבין המזמין יחסי עובד - מעביד, תחשב, בין היתר, כחוסר תום לב מצדו ו/או כהטעיית המזמין/חברת עזרה ובצרון וכהפרה יסודית של הסכם זה.

7. התמורה

א. בתמורה למילוי כל התחייבויות המפקח על פי הסכם זה, ישלם המזמין ו/או היזם למפקח, את הסכומים המפורטים בטבלה שלהלן, בהתאם לאבני הדרך שלהלן:

שלב	סכום	מועד התשלום
שלב התב"ע והליך ההזמנה להציע ההצעות לבחירת יזם [סעיפים 15(1) ו-5(2) לעיל]	5,000 ש"ח (חד פעמי)	פרסום הזמנה להציע הצעות לבחירת היזם
שלב ההיתר [סעיף 5(3) לעיל]	5,000 ש"ח (חד פעמי)	הגשת הבקשה להיתר הבנייה
	5,000 ש"ח (חד פעמי)	השלמת בחינת התכנון

המפורט של היזם		
החל מתחילת ביצוע (תחילת עבודות בפועל, לאחר תקופת התארגנות) ועד למסירת הרכוש המשותף והשלמת מסירת דירות בעלי הזכויות.	7,000-12,000 ₪ לחודש	שלב הביצוע [סעיף 5(4) לעיל]
השלמת דו"ח שנת הבדק הראשונה	500 ש"ח לדירה (חד פעמי)	שלב הבדק [סעיף 5(5) לעיל]

לכל הסכומים לעיל יתווסף מע"מ כדין.

*** הערה: הסכומים ייקבעו בהתאם להיקפו ולמורכבותו של הפרויקט. כמו כן, במקרים מיוחדים יתכן עדכון של הסכומים בשל היקפו ו/או מורכבותו של הפרויקט.

- ב. התמורה תשולם למפקח על ידי היזם באישור מראש ובכתב מאת הנציגות עבור כל תשלום ותשלום, כנגד חשבונית מס כדין.
- לעזרה ובצרון שמורה הזכות (ואולם היא אינה מחויבת) לסייע במימון ביניים לצורך תשלום התמורה בשלבים הקודמים להתקשרות בהסכם עם היזם, ובמקרה זה תשולם התמורה או חלקה למפקח על ידי עזרה ובצרון.
- ג. מובהר בזאת למען הסר ספק כי התמורה הנ"ל הינה סופית וכוללת את כל העלויות מכל סוג ומין שהם לרבות, סיכומי שנת הבדק, הוצאות נסיעה, זמן בטלה, הדפסות, שליחויות, השתתפות בישיבות ודיונים עם המזמין וכיו"ב.
- ד. מובהר בזאת כי המפקח ימסור פירוט חשבון שכר הטרחה וכן מידע נוסף הקשור בתשלום התמורה לקבלן, וכי המזמין מאשר בזאת למפקח להעביר מידע כאמור לקבלן.
- ה. המזמין לא ישלם למפקח כל תמורה נוספת ו/או אחרת ללא אישורו המוקדם מראש ובכתב לכיסוי הוצאה זו.

8. אחריות

- א. המפקח יהא אחראי אחריות מלאה ומוחלטת לכל ובגין כל נזק, בלי יוצא מן הכלל, שיגרם עקב מעשה או מחדל של המפקח ו/או עובדיו בקשר ובכל הנובע מהשירותים נשוא הסכם זה.
- ב. המפקח אחראי כלפי כלל נזק שייגרם כתוצאה משירותיו, הן כלפי המזמין והן כלפי עזרה ובצרון.
- ג. מבלי לפגוע באמור לעיל, מוסכם בזאת כי היה והמפקח יתבע על ידי צד ג' בגין האמור לעיל, לא ישלח המפקח הודעת צד ג' למזמין ו/או לעזרה ובצרון ו/או למי מטעמם, ולא יחזור אליהם בכל דרך שהיא, וכל התשלומים שיחויב או שיישא בהם המזמין ו/או החברה ו/או מי מטעמם עקב תביעה כאמור, ישולמו/ישופו, לפי העניין, על ידי המפקח בלבד.
- ד. המזמין ו/או החברה יודיעו למפקח על כל תביעה או דרישה אשר הופנתה כנגד מי מהם והנוגעת לפעילותו, ויאפשר למפקח להתגונן בפני תביעה בעצמו ו/או על ידי מי מטעמו.
- ה. המפקח מתחייב להודיע למזמין ולעזרה ובצרון באופן מידי על כל תביעה שהוגשה כנגדו ו/או עקב חשש מתביעה, וכן על כל נזק או חשש לנזק שארע לעבודות ו/או לצד ג' ו/או למי ומעובדי המפקח בקשר עם השירותים כאמור. אחריותו של המפקח להודעות כאמור תחול גם לאחר תום תוקפו של הסכם זה ולכל תקופת ההתיישנות על פי דין.
- ו. למען הסר ספק מובהר כי חברת עזרה ובצרון לא תהא אחראית כלפי המזמין ו/או המפקח ו/או מי מטעמם ו/או כל צד ג', וזאת לכל ובגין כל נזק, בלי יוצא מן הכלל, שיגרם עקב מעשה או מחדל של המפקח ו/או עובדיו ו/או המזמין ו/או מי מטעמם.

9. ביטוח

- א. מבלי לגרוע מאחריות המפקח על פי הסכם זה או על פי כל דין, על המפקח לערוך ולקיים, על חשבון המפקח, למשך כל תקופת ההסכם (ולעניין ביטוח אחריות מקצועית, למשך שלוש שנים נוספות), את כל הביטוחים הנדרשים, אצל חברת ביטוח מורשית כדין בישראל ובעלת מוניטין.
- ב. ללא צורך בכל דרישה מצד המזמין, על המפקח להמציא לידי המזמין ועזרה וביצרון, לפני תחילת מתן השירותים נשוא הסכם זה וכתנאי מוקדם להתקשרות או לכל תשלום על חשבון התמורה, אישור עריכת ביטוח, כשהוא חתום בידי מבטחיו. כמו כן, מיד בתום תקופת הביטוח, על המפקח להמציא לידי המזמין אישור עריכת ביטוח מעודכן בגין חידוש תוקף ביטוחי מפקח לתקופת ביטוח נוספת, ומידי תקופת ביטוח.
- ג. מובהר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מכל התחייבות של המפקח לפי ההסכם ו/או על פי כל דין ואין בה כדי לשחרר את המפקח ממלוא החבות על פי הסכם זה ו/או על פי דין, ולמפקח לא תהיה כל טענה כלפי המזמין או מי מטעם המזמין בכל הקשור לגבולות האחריות בביטוחים כאמור.
- ד. למזמין תהא הזכות, אך לא החובה, לבדוק את אישור עריכת הביטוחים שיומצא על ידי המפקח כאמור לעיל, ועל המפקח לבצע כל שינוי, תיקון, התאמה או הרחבה שיידרשו על מנת להתאים את הביטוחים נושא האישור להתחייבויות המפקח על פי הסכם זה.
- ה. מוצהר ומוסכם כי זכויות המזמין לעריכת הבדיקה ולדרישת השינויים כמפורט לעיל אינן מטילות על המזמין או על מי מטעם המזמין כל חובה או כל אחריות שהיא לגבי הביטוחים נושא אישור עריכת הביטוחים, טיבם, היקפם, ותוקפם, או לגבי העדרם, ואין בהן כדי לגרוע מכל חובה שהיא המוטלת על המפקח על פי הסכם זה או על פי כל דין, וזאת בין אם דרשו עריכת שינויים כמפורט לעיל ובין אם לאו, בין אם בדקו את אישור עריכת הביטוחים ובין אם לאו.
- ו. המפקח פוטר את המזמין, עזרה וביצרון, עיריית תל אביב - יפו ואת הבאים מטעמם מאחריות לכל אובדן או נזק לרכוש או ציוד כלשהו המובא על ידי המפקח או מי מטעמו לחצרי המזמין או המשמש את המפקח לצורך מתן השירותים, ולא תהיה למפקח כל טענה, דרישה או תביעה כלפי הנזכרים לעיל בגין אובדן ו/או נזק כאמור. פטור כאמור לא יחול כלפי מי שגרם לנזק בזדון.
- ז. בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים שיערך על ידי המפקח ייכלל סעיף בדבר ויתור המבטחים על זכות התחלוף כלפי המזמין, עזרה וביצרון, עיריית תל אביב יפו וכלפי הבאים מטעמם; הוויתור על זכות התחלוף כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
- ח. מבלי לגרוע מכל הוראה מהוראות הסכם זה לעניין הסבת ההסכם, ובמקרה בו השירותים נשוא הסכם זה או חלק מהם יינתנו על ידי קבלני משנה מטעם המפקח, על המפקח לדאוג כי בידי קבלני המשנה פוליסות ביטוח נאותות בהתאם לאופי והיקף ההתקשרות. לחלופין, למפקח נתונה הרשות לכלול את קבלני המשנה בשם המבוטח מסגרת הביטוחים הנערכים על ידי המפקח כמפורט באישור עריכת ביטוחי המפקח.
- ט. למען הסר ספק מובהר בזאת כי על המפקח מוטלת האחריות כלפי המזמין ביחס לשירותים במלואם לרבות שירותים שניתנו או אמורים היו להינתן על ידי קבלני משנה ועל המפקח תחול האחריות לשפות את המזמין בגין כל אובדן או נזק שייגרם, במישרין או בעקיפין, עקב שירותים שניתנו או אמורים היו להינתן על ידי קבלני המשנה, אם ייגרם, בין אם אובדן או נזק כאמור מכוסה במי מהפוליסות דלעיל ובין אם לאו.

10. זכויות יוצרים

- א. זכויות היוצרים בכל התכניות, העבודות, המסמכים והתוצרים אשר יגיעו לידי המפקח במסגרת הסכם זה ו/או יועברו למזמין על ידי המפקח, והם יהיו שייכים למזמין ולעזרה וביצרון.

ב. המפקח מתחייב לשמור בסוד כל מידע שיגיע לידיעתו בקשר עם ובמהלך ביצוע השירותים ולא לגלות לצד ג' כלשהו כל מידע או חומר בקשר עם המזמין, רכוש, עסקיו ותוכניותיו, למעט אם תוטל עליו חובה על פי דין לעשות כן.

ג. המפקח מתחייב בזה שלא להשתמש, במישרין או בעקיפין במידע ו/או במסמכים ו/או בכל חומר שהוכן על ידו ו/או שנמסר לו על ידי המזמין אלא על פי הוראות המזמין ועזרה וביצרון.

11. איסור העברת זכויות

המפקח מתחייב שלא להעביר ו/או למסור ו/או להמחות ו/או להסב לאחרים הסכם זה כולו, או כל חלק ממנו, או כל זכות מזכויותיו או התחייבות מהתחייבויותיו לפיו, אלא לאחר קבלת הסכמתם של המזמין ושל עזרה ובצרון מראש ובכתב על כך.

12. שינוי, ביטול

כל שינוי ו/או ביטול של סעיף מסעיפי הסכם זה, ייעשה אך ורק במסמך בכתב אשר יהיה חתום על ידי שני הצדדים. לא יהא כל תוקף לשינוי/תוספת/ביטול שלא ייעשו בהתאם לאמור.

13. הודעות

כתובות הצדדים להסכם זה הן כקבוע במבוא לו. כל הודעה שתישלח בדואר רשום לצד האחר על פי כתובתו כאמור, תיחשב כאילו התקבלה על ידי הנמען, שלושה ימים לאחר מסירתה בבית דואר בישראל ואם נמסרה ביד - בעת מסירתה.

ולראיה לנכונות כל האמור לעיל באו הצדדים על החתום:

המפקח

המזמין