

עיריית בת ים
מכרז פומבי מספר 29/20
לביצוע סקר של נכסי העירייה
ולהספקת שרותים משלימים.

נספח א'1 להסכם
מפרט לביצוע סקר הנכסים
והשרותים המשלימים

עיריית בת ים

מכרז פומבי מס' 29/20 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים

עמוד 2 מתוך 2

פרק 0 - מנהלה

0. מנהלה (I)

0.1 כללי

0.1.1 השרותים הנדרשים (M)

עיריית בת ים מבקשת בזאת הצעות לאספקת השרותים הבאים:

א. עריכת סקר לאיתור כל נכסי העירייה בתחום העירייה וכל המידע אודות כל אחד מהם, עדכון והשלמה של המידע המילולי, הגרפי, המרחבי והתהליכי אודות הנכסים בבסיס נתוני מערכת הנכסים ובתיקי הנכסים והשלמת / עדכון המידע. עריכת סקר לאיתור כל נכסי העירייה ולאיתור כל המידע אודות כל נכס מכל מקורות המידע הזמינים, עדכון והשלמה של המידע המילולי, הגרפי, המרחבי והתהליכי אודות הנכסים בבסיס נתוני מערכת ניהול המידע אודות הנכסים ותהליכי העבודה לניהולם (מערכת קיימת מבית בר טכנולוגיות או מערכת אחרת בה תצטייד העירייה במהלך ההתקשרות על פי מכרז זה כאמור במכרז זה) ובתיקי הנכסים (כולל איתור התיקים הקיימים, סידור המסמכים בתיקים, טיוב התיעוד על גבי ובתוך התיקים) לרבות איתור כל נתוני הנכסים במערכת הגביה, אימותם והזנתם למערכת הנכסים באופן שיאפשר ממשק בין מערכת הנכסים לרבות המודול / ישום המשמש את העירייה לניהול הכספי של הנכסים וכן עדכון מספר פיזי, מספר משלם ונתוני המחזיקים ו/או המשתמשים.

למען הסר ספק מובהר בזאת כי המכרז כולל הספקת מערכת אולם אין העירייה מתחייבת לרכוש אותה כחלק מהמכרז הכללי.
לצורך הספקת השרותים נשוא שימוש במערכות המשמשות או שתשמשנה את העירייה.

ב. יצירת והספקת שכבת נכסים למערכת / יישום GIS (אופציה)

יצירת והספקת שכבת נכסים למערכת / יישום GIS המכילה את כל המידע אודות כל הנכסים כנדרש עפ"י החוקים והתקנות, מותאמת לקליטה במערכת המרחבית המשמשת את העירייה.

ג. רישום זכויות (אופציה).

טיפול ברישום זכויות העירייה בנכסיה בלשכת רישום המקרקעין.

ד. הספקת שרותי איתור מידע אודות הנכסים ו/או עדכון שוטף של מערכות המידע

לניהולם לאחר השלמת הסקר (אופציה).

הספקת שרותי איתור מידע אודות הנכסים ועדכון שוטף של מערכת המידע המילולית לניהול נכסי העירייה וארכיב תיקי הנכסים (להלן "תקיון הנכסים" או "תקיון") ו/או לעדכון שוטף של שכבת הנכסים במערכת ה-GIS העירונית / יישום GIS יעודי לנכסים, לאחר השלמת הסקר.

כל האמור לעיל נדרש, כהגדרתו במפרט זה וכמפורט בו וכמפורט ו/או מתבקש ממסמכי מכרז זה (להלן: "השירותים").

עיריית בת ים

מכרז פומבי מס' 29/20 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים

עמוד 3 מתוך 3

פרק 0 - מנהלה

0.1.2 רקע.

לפי מיטב ידיעת המזמין:

- 1) תחום שיפוט העיר משתרע על שטח של כ- 8,160 דונם.
 - 2) על תחום שיפוט העיר חלות כ- 500 תוכניות בניין עיר מתוכן כ- 425 תוכניות מאושרות.
 - 3) בתחום העיר כ- 46 גושים - לרשות העירייה קבצי כל הגושים.
- לרשות העירייה מערכת GIS הכוללת שכבות קדסטר במינורי תחזוקה מול המרכז למיפוי ישראל (מפ"י) וקומפילציה חלקית של יעודי קרקע (העירייה נמצאת בתהליך הקמת מערכת יעודי קרקע).

בתחום העיר השכונות / המתחמים הבאים כמפורט במערכת ה-GIS של העירייה:

- 1) עמידר
- 2) הגבול – רוטשילד
- 3) ניצנה
- 4) לב העיר
- 5) עצמאות – רוטשילד
- 6) יוספטל - עצמאות
- 7) רמת יוסף
- 8) ותיקים
- 9) רמת הנשיא
- 10) באבוב
- 11) הנביאים
- 12) רובע מסחר ועסקים
- 13) רובע דרום מזרח
- 14) רובע דרום חדש
- 15) בית העלמין.

ראוי לציין שעקב כוונת העירייה לחתום על הסכם גג ואישור תוכניות חדשות, לרבות בתחום ההתחדשות העירונית, צפויים שינויים בכמות ובגבולות שכונות ומתחמים.

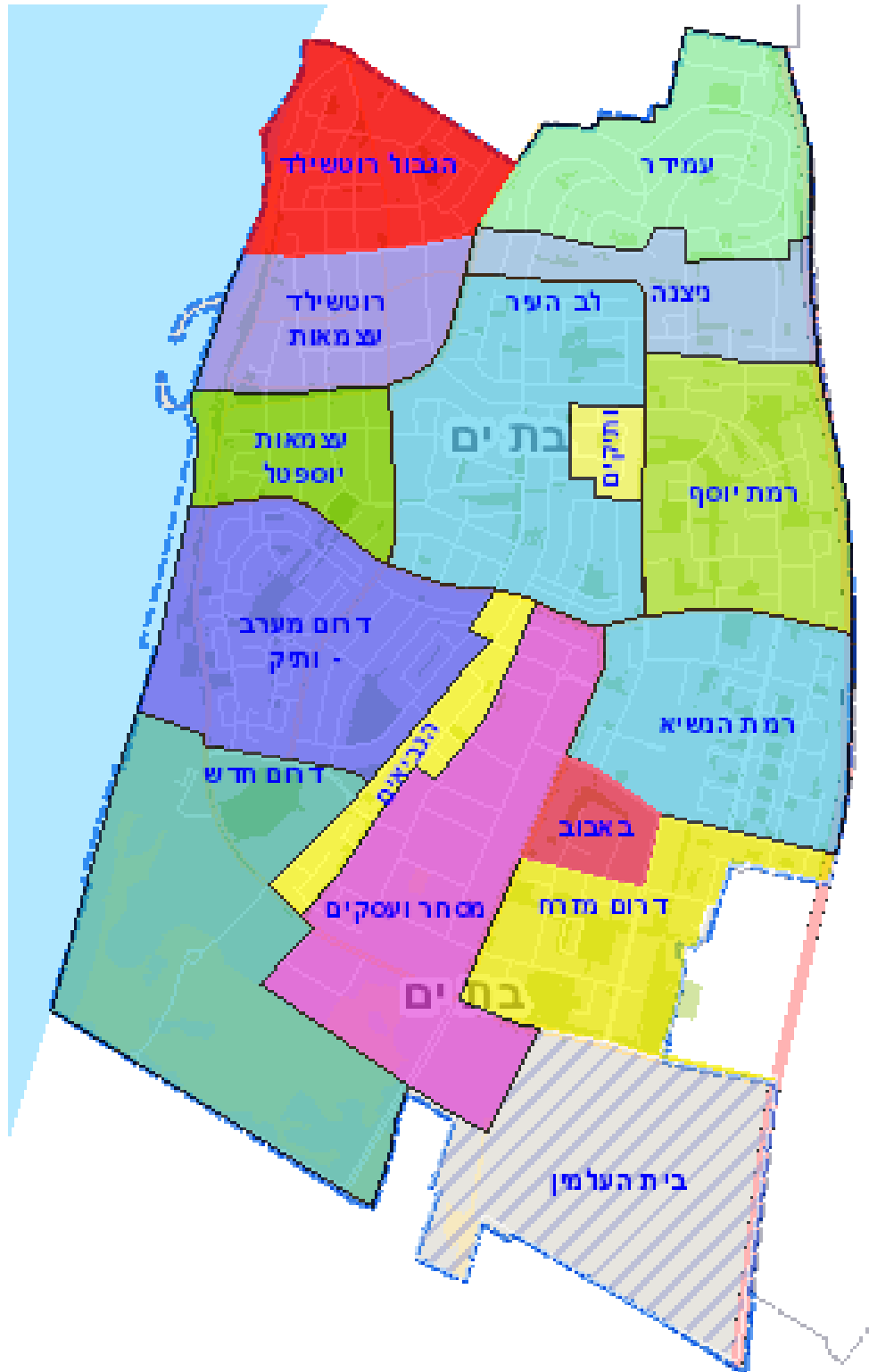
עיריית בת ים

מכרז פומבי מס' 29/20 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים

עמוד 4 מתוך 4

פרק 0 - מנהלה

מפת העיר בחלוקה לשכונות על פי מערכת ה-GIS של העירייה



עיריית בת ים

מכרז פומבי מס' 29/20 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים

עמוד 5 מתוך 5

פרק 0 - מנהלה

מפת העיר בחלוקה לגושים



הבהרה:

המפות לעיל הן לצורך התרשמות בלבד ואין בהצגתן כדי לחייב את העירייה לכל דבר ועניין.

עיריית בת ים

מכרז פומבי מס' 29/20 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים

עמוד 6 מתוך 6

פרק 0 - מנהלה

העירייה ביצעה בעבר סקר שתועד במערכת נכסים מבית בר טכנולוגיות. הסקר נערך בין השנים 2005 – 2008 ועדכון של פרטי נכסים נעשה במערכת לפרקים עד שנת 2015.

מאז שנת 2015, לא עודכנה המערכת בנתונים עדכניים באופן שוטף וסדיר. מעבר לנתונים שהוזנו בעבר במערכת מנוהל גליון Excel בו רשומים פרטי הנכסים המבונים. להערכת העירייה רשומים אצלה כ – 660 נכסים מסוג זה. תהליך ניהול ועדת הקצאות נעשה כיום באמצעות גליון Excel.

פעילות העירייה בתחום ניהול נכסיה נחלקת למישורים העיקריים הבאים:

- 1) ליווי התכנון מן ההיבט הנכסי להבטחת מענה על צרכי העיר והעירייה.
- 2) ליווי תהליך רישוי הבניה בנכסי העירייה.
- 3) ליווי הטיפול באיתור ומסירה של נכסים לשימוש יחידות העירייה והחזרתם לאחר תום השימוש בהם.
- 4) טיפול ברישום זכויות העירייה בנכסים.
- 5) טיפול בהסדרת התקשרות חוזית עם מחזיקים בנכסים קיימים.
- 6) טיפול בפינוי פלישות.
- 7) אכיפת שימוש בנכסים על פי תנאי ההסכם עם המחזיקים.
- 8) טיפול בהקצאת נכסים.
- 9) טיפול בחכירת נכסים.
- 10) טיפול במכירת נכסים.
- 11) טיפול ברכישת נכסים.
- 12) טיפול בהשכרת נכסים.
- 13) טיפול בשכירת נכסים.
- 14) טיפול בהיבטים הכספיים של הנכסים (גביי דמי שכירות, תביעת חייבים, תשלום למפונים תשלומי חשמל ומים וארנונה)
- 15) טיפול בפיתוח ומינוף נכסי העירייה.
- 16) טיפול בדיירים מוגנים בנכסים עירוניים.
- 17) טיפול בהשכרת נכסים זמניים (משרדי מכירות על שצ"פ וכו')

לאור האמור לעיל, מבקשת העירייה הצעות לביצוע סקר לאיתור כלל נכסיה, כלל המידע אודות כל נכס מנכסיה ועדכון רישומיה הידניים והממוחשבים כמפורט במסמכי מכרז זה.

במסגרת ובמקביל לתהליך ההערכות לבקשת הצעות למכרז זה, נותחו צרכי העירייה וגובשה אסטרטגיה להקמת ופעולת מערך לניהול הנכסים.

עיריית בת ים

מכרז פומבי מס' 29/20 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים

עמוד 7 מתוך 7

פרק 0 - מנהלה

בעקבות ניתוח הצרכים ובהתאם לאסטרטגיה שנקבעה, הוחלט על יעדי הסקר הבאים:

- לאתר את כל הנכסים של העירייה.
 - לאתר את המידע אודות כל נכס שיאותר בכל מקורות המידע האפשריים.
 - להקים תקיין נכסים מלא, עדכני ובהתאם לדרישות החוק וצרכי העירייה.
 - לקבוע שיטה אחידה ועקבית לטווח ארוך לאופן מספור תיקי הנכסים.
 - להעמיד לרשות המטפלים בנכסי העירייה את כלל המידע אודות הנכסים מוזן במערכת מידע יעודית המאפשרת ניהול כלל המידע ותהליכי העבודה בכלל ההיבטים הקשורים לנכסים.
 - מערכות המידע הממוחשבת לניהול המידע ותהליכי הטיפול בנכסים המשמשות את העירייה תעודכנה בכל המידע והידע שיעמיד לרשות העירייה את כל הכלים הנדרשים לה לניהול נכסיה.
 - המידע ותהליכי העבודה אודות כל נכסי העירייה, בין המנוהלים על ידי העירייה ובין על ידי מי מטעמה יונהלו באמצעות מערכת אחת (מערכת הנכסים).
 - המידע ותהליכי העבודה אודות כל נכסי העירייה, בין המנוהלים באמצעות מערכת הנכסים ובין אם באמצעות מערכת אחרת המשמשת את העירייה או גוף סמך שלה יעמדו לרשות המשתמשים במערכת הנכסים באמצעותה.
 - תיוצר שכבת נכסים, כאמור במפרט שתאפשר לעירייה שימוש ביישום GIS מקושר למערכת ניהול הנכסים המילולית והגראפית.
 - לתייק בתיק הנכס את המסמכים שאותרו ולטייב את נתוני התיק, הן מבחינת סידור המסמכים והן מבחינת הכיתוב על התיק בשיטה אחידה.
 - לסרוק את כל המסמכים שלא נמצא להם עותק סרוק ולקשר את כל המסמכים, בין שנסרקו על ידי הקבלן ובין שאותר עותק סרוק שלהם, לישויות המתאימות לכל סוג מסמך ברשומות הנכסים במערכת המידע בהתאמה לכל נכס_ (כולל תיקי בניין ממחלקת ההנדסה).
 - להסדיר את התקשרות העירייה עם בעלי נכסים.
 - להסדיר את התקשרות העירייה עם מחזיקים בנכסים.
 - לאתר פלישות לנכסי העירייה ולבצע הליך טיפול בהם.
 - לאתר שימוש שלא על פי יעוד ו/או תכליות ההסכם ולטפל באכיפת החוק / תנאי ההסכם.
 - לבצע רישום זכויות העירייה בנכסיה שרישום הזכויות בהם טרם נעשה או הושלם בהתאם לסדרי עדיפויות הנגזרים מיחס עלות תועלת ובמסגרת זמינות התקציב.
 - לפעול למינוף ו/או השבחה של נכסים ברי מינוף ו/או השבחה ולהמליץ על שימוש מיטבי לנכסים מניבים.
 - לעדכן את המידע בתיקי הנכסים ובמערכות המידע לניהול הנכסים באופן שוטף.
 - לאתר את המונים / המדים (מים וחשמל) ולהזין את פרטיהם במערכת הנכסים.
 - לאתר את המספר הפיזי של הנכסים במערכת הגביה ולהזין אותו במערכת הנכסים.
- הכל כאמור לעיל ובהמשך למפרט זה ושאר מסמכי המכרז.

עיריית בת ים

מכרז פומבי מס' 29/20 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים

עמוד 8 מתוך 8

פרק 0 - מנהלה

0.2 הגדרות למפרט

- "עירייה"** – עיריית בת ים, ו/או מי מטעמה.
- "ראש העיר"** – ראש עיריית בת ים.
- "מנכ"ל"** – מנכ"לית עיריית בת ים.
- "הגזבר"** – גזברית העירייה לרבות מי מטעמה שהוסמך על ידה לעניין מכרז זה.
- יועמ"ש"** – היועצת המשפטית לעיריית בת ים ו/או מי מטעמה.
- "מהנדס העיר"** – מהנדסת העיר בת ים ו/או מי מטעמו.
- "המנהל"** – מנהל הנכסים בעיריית בת ים.
- "היחידה"** – גורמי העירייה המטפלים בנכסים.
- "הבקשה" או "המכרז"** – בקשה זו להצעת מחיר לשרותי עדכון המידע אודות נכסי העירייה / מכרז זה.
- "השירות/ השרותים"** – תהליך איתור כלל נכסי העירייה, איסוף כל הנתונים אודותיהם והעמדתם לרשות העירייה, ו/או תהליך איתור נכסים ו/או מידע אודות נכסים על פי קריטריונים ספציפיים כמפורט במסמכי המכרז ובדיקת תקפות ועדכניות נתוני הנכסים במערכת ועדכון נתוני הנכסים במערכת כך שתכיל את כל הנתונים העדכניים ביותר אודות נכסי העירייה וכן שרותים משלימים (להלן גם "הסקר" או "סקר הנכסים" או "טיוב").
- "טיוב מונחה"** – ביצוע סקר / טיוב רק לנכסים על פי רשימות שתקבע העירייה.
- "טיוב על פי מאפיינים"** – ביצוע סקר / טיוב רק לנכסים בעלי מאפיינים כפי שתקבע העירייה לרבות מאפייני שטח, יעוד, שימוש, סוג מחזיקים וכיו"ב.
- "רשם הנכסים"** – מי שנתמנה ע"י מועצת העיר, עפ"י החוקים והתקנות בדבר ניהול ורישום של זכויות העירייה.
- "מערך הנכסים"** – כלל הגורמים בעירייה המעורבים, בניהול נכסי העירייה ו/או שפעילותם משפיעה או מושפעת מהם והאמצעים העומדים לרשותם.
- "יועץ"** – יועץ העירייה למכרז זה.
- "מציע"** – כל מי שרכש את מסמכי המכרז, והגיש הצעה בהתאם לתנאיו.
- "מזמין"** – העירייה.
- "זוכה"** – מציע, על פי מכרז זה, שהצעתו נבחרה ונחתם בין העירייה לבינו הסכם נציגיו ומורשיו המוסמכים, ולרבות כל גורם מטעמו שהוסמך על ידו לעניין ההסכם בין העירייה לבינו או חלק ממנו.
- "הקבלן"** – הזוכה.
- "מפקח"** – מי שיתמנה על ידי העירייה, מעת לעת, לפקח על עמידת הקבלן בהתחייבויותיו לעירייה, כאמור במסמכי מכרז זה.
- "מבקר איכות"** – מי שיתמנה על ידי העירייה, מעת לעת, לבקר את איכות המסופק על ידי הקבלן בהתאם להתחייבויותיו לעירייה, כאמור במסמכי מכרז זה.

עיריית בת ים

מכרז פומבי מס' 29/20 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים

עמוד 9 מתוך 9

פרק 0 - מנהלה

- "מנהל הפרויקט"** – מי שיוצע מטעם הקבלן לשמש כנציג מטעמו למתן השירותים, יאושר על ידי העירייה וישמש בין השאר כמנהל, וכאיש קשר המלווה באופן צמוד את תהליך אספקת השירותים עפ"י תנאי המכרז.
- "הבהקים"** – נתוני רקע ו/או הבהרות ו/או דגשים הנוגעים לפרק או סעיף במפרט.
- "נכס"** – מקרקעין ו/או המחוברים להם שלעירייה או לציבור זכות בהם.
- "נכסי ערך"** – מקרקעין עליהם מבנים, מתקנים, ו/או מחוברים משמעותיים אחרים מניבים ו/או ברי הנבה, וכן קרקעות ברות פיתוח ו/או בינוי ו/או השבחה ו/או הנבה וכיו"ב, בהם לעירייה זכויות (בין אם מימשה אותן ובין אם לא), כפי שתקבע העירייה מעת לעת וכמפורט במכרז.
- "נכסי תשתית"** – מקרקעין המיועדים או משמשים כדרכים, שצ"פ ו/או שטחים אחרים ייעודיים לתשתית, שאינם ברי פיתוח ו/או בינוי ו/או השבחה וכיו"ב, כפי שתקבע העירייה מעת לעת וכמפורט במכרז.
- "נתוני נכסים"** – נתונים ומידע אודות הנכסים הנדרשים לעירייה לצורך תיעוד וניהול הנכסים ו/או תפעול מערך הנכסים.
- "תיק נכס"** – לפי העניין, תיק פיזי בו מתויקים כל מסמכי הנייר הנוגעים לנכס או הרשומות הממוחשבות במערכת המידע לניהול של המידע אודות נכס ושל תהליכי העבודה לטיפול בו.
- "ארכיב"** – חלל יעודי לאחסון תיקי הנכסים הפיזיים וכן תיקי מסמכים בהם מתויק מידע כולל אודות הנכסים המצוי בקומת ארכיב העירייה בו מותקן מערך מדפים יעודי לאחסנת תיקים.
- "מערכות מידע"** – מערכות המידע בעירייה המכילות מידע אודות נכסים ו/או העומדות לרשות מערך הנכסים. לרבות מערכת הגביה, מבית מטרופולינט ומערכות הנדסיות מבית קומפלוט
- "מערכת הנכסים"** – מערכת מידע יעודית לניהול המידע אודות נכסי העירייה ותהליכי העבודה הנדרשים לניהולם.
- "מערכת GIS"** – מערכת המידע הגיאוגרפית המשמשת את העירייה.
- "מחזור חי נכס"** – כל תקופת זכויותיה של העירייה בנכס, החל ממועד היווצרות הזכות לעירייה בנכס, דרך ניהול ומימוש הזכויות ועד לסיום קיום זכות בנכס, אם בכלל.
- "תוכנית עבודה כוללת"** – אופן מתן השירותים כפי שיקבע ע"י המנהל בתאום עם הקבלן.
- "הזמנה"** – דרישה לביצוע עבודה שתוצא מעת לעת ע"י העירייה, ותהווה חלק בלתי נפרד מההסכם.

0.3 מנהלה

כמפורט במסמכי המכרז.

עיריית בת ים

מכרז פומבי מס' 29/20 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים

עמוד 10 מתוך 10

פרק 0 - מנהלה

0.4 המפרט

מפרט זה מכיל:

- א. חלק (פרק) מנהלה זה המסומן פרק 0
 - ב. חלק מקצועי (אפיון הפתרון הנדרש), המסומן פרקים 1-5 כולל נספחים.
- לפני העיון בחלק המקצועי, יש לקרוא היטב פרק מנהלה זה אשר מפרט מספר תנאים כלליים ומגדיר במדויק כיצד יש לענות למפרט.

0.5 מבנה המפרט

פרקי המפרט כולו מסומנים באופן הבא:

0.1 ... 0.21	פרק 0 : מנהלה.
1.1 ... 1.7	פרק 1 : כללי.
2.1 ... 2.23	פרק 2 : יישום.
3.1 ... 3.33	פרק 3 : טכנולוגיה.
4.1 ... 4.9	פרק 4 : מימוש.
5.1 ... 5.5	פרק 5 : תמורה.

הערה: חוסר ברצף הסעיפים במפרט נובע מדילוג על סעיפים לא ישימים למכרז זה, בין אם צוין כך במפורש

ובין אם לא!

0.6 סיווג רכיבי המפרט: השיטה

רכיבי המפרט מסווגים לפי הסימון הבא:

I - רכיב במפרט המובא לידיעה בלבד ואין צורך בתשובה. היעדר תשובה יובן כ"קראתי הבנתי ומקובל עלי".

G - רכיב הדורש תשובה כללית.

S - רכיב הדורש תשובה מפורטת ומדויקת.

M - רכיבי חובה (Go/No Go).

אם אין ביכולת מגיש ההצעה לענות תשובה ברמה של "S" לרכיבים אלה, כדאי לחסוך זמן ומשאבים של שני הצדדים! תשובת המציע תהיה מסוג "קראתי, הבנתי ומקובל עלי" בדומה לסיווג I, או תשובה עניינית ומלאה בדומה לסיווג S.

סיווג של פרק / סעיף חל על כל סעיפי המשנה שלו אלא אם כן צוין במפורש אחרת

0.7 התחייבויות ואישורים שעל המציע להמציא בגין הגשת ההצעה

כמפורט במסמכי המכרז.

0.8 התחייבויות ואישורים שידרשו מהמציע בגין זכייה בפרויקט

כמפורט במסמכי המכרז.

עיריית בת ים

מכרז פומבי מס' 29/20 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים

עמוד 11 מתוך 11

פרק 0 - מנהלה

0.9 בעלות על המפרט ועל ההצעה (M)

- מפרט זה הוא קנינו הרוחני של המזמין אשר מועבר למציע לצורך הגשת הצעה בלבד.
- אין לעשות בו שימוש שאינו לצורך הכנת ההצעה.
- הצעת המציע והמידע שבה הם קניינו הרוחני של המזמין. למזמין תהא האפשרות להשתמש בהצעה ובמידע שבה אך ורק לצורך הגשת הצעה למכרז זה.
- המזמין מתחייב לא לעשות שימוש בהצעת בחומר ו/או במידע שיימסר לו על ידי המציע, אלא לצרכי מכרז זה.

0.10 שלמות ההצעה ואחריות כוללת (קבלני משנה) (M)

למען הסר ספק מובהר בזאת כי מציע יהא רשאי להעזר בקבלני משנה לצורך ביצוע העבודות או חלקן בכפוף להוראות ההסכם לעניין זה.

0.11 מבנה ההצעה הנדרש: כללי (M)

מבנה ההצעה יהיה תואם אחד לאחד (1:1) למבנה המפרט. לדוגמא:
סעיף 2.1 בהצעה יכיל תשובה לרכיב 2.1 במפרט, סעיף 2.2 תשובה לרכיב 2.2 וכו'.
רכיב במפרט, לגביו אין תשובה ידולג, או יכתב לידו "אין תשובה". הסעיף הבא אחריו ישמור על מספרו המקורי במפרט.
המזמין יהיה רשאי לדחות על הסף הצעה שלא תוגש במבנה זה.

0.12 מבנה ההצעה הנדרש: פירוט

בנוסף על הדרישה היסודית של התאמה אחד לאחד, כמפורט ברכיב 0.11 לעיל, יש להקפיד בהצעת המציע על הכללים הבאים:

א. תוכן ומבנה התשובה המדויק בכל סעיף (וסעיף משנה) יתאים לסיווג הסעיף: I, G או S.
ברכיבים המסומנים G, יש להדגיש אם קיים או לא-קיים ולציין תכונות חשובות בלבד, בקצרה ובמלל חופשי (עד 1/2 עמוד לרכיב).
בסעיפים המסומנים S, יש לתת תשובה מפורטת, כולל תעתיקים מהצעות אחרות או מתיעוד קיים, ובלבד שתהיה תשובה ברורה לדרישה המתאימה. במקרה של תשובה ארוכה מומלץ להפנות לנספח בסוף ההצעה.
הנספח יסומן במספר הסעיף המפנה. לדוגמא: נספח 2.19, בהצעה יפרט את המענה לסעיף זה בהצעה.

ב. יש להבחין בין סעיף "סגור" הדורש תשובה של "כן/לא" או מילוי טבלה מוגדרת, לבין סעיף "פתוח" המאפשר תשובה במבנה חופשי.
בסעיף פתוח רשאי המציע גם להוסיף הערות והצעות משלו ע"י הוספת סעיף "אחר".
סעיף "אחר" יסומן X.97 אם בסוף סעיף ראשי או X.Y.97 אם בסוף סעיף משני.

עיריית בת ים

מכרז פומבי מס' 29/20 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים

עמוד 12 מתוך 12

פרק 0 - מנהלה

0.13 תמורה (M)

התמורה שתשלם העירייה עבור המסופק לה על פי הזמנת עבודה שתמסר מראש לפי סוגו ומחירו כמפורט בהצעת המציע ובגליון המחירים המצורפים בנספחים להסכם ובשאר מסמכי המכרז.

התמורה בגין ביצוע סקר הנכסים, שכבת נכסים תשולם רק על פי התפוקות שתמסרנה בפועל ורק לאחר ביצוע ביקורת איכות לתפוקותיו וביצוע כל התיקונים ו/או ההשלמות שידרשו, אם ידרשו, עד אישור עמידת כל התפוקות בדרישות.

ככל שהמזמין לא יבצע בקרת איכות בחלוף 45 ימי עבודה, ישולם לספק 75% משיעור התמורה והיתרה תשולם לאחר ביצוע בקרת האיכות.

בכל מקרה שתמסר לעירייה, לאחר קבלת אישורה המוקדם לכך, תפוקה חלקית של הסקר, תשולם לספק לאחר אישור בקרת האיכות כאמור לעיל תמורה יחסית לאותו שרות כפי שתוערך על ידי העירייה ובכל מקרה שיעורה לא יעלה על – 80% משיעורה המלא.

התמורה בגין רישום זכויות ושרותי איתור מידע אודות הנכסים ו/או עדכון שוטף של מערכות המידע לניהולם לאחר השלמת הסקר תשולם רק בתנאי שלחיוב יצורף פרוט ההשקעה שנעשתה בפועל ורק לאחר אישור המפקח את הדוח והחיוב ולפיו.

עיריית בת ים

מכרז פומבי מס' 29/20 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים

עמוד 13 מתוך 13

פרק 1 - כללי

1. כללי (I)

1.1 מטרות ויעדים

1.1.1 מטרות התהליך

(1) מטרת הסקר הן:

1.1.1 לרשות היחידה, מערך הנכסים והעירייה עומד כל המידע הזמין, בכל המקורות אודות כל הנכסים בהם יש לעירייה זכויות, בין אם בתחום שיפוטה ובין אם מחוצה לו, כשהוא מוזן במערכות המידע.

1.1.2 לרשות היחידה, מערך הנכסים והעירייה עומד כל המידע אודות כל הנכסים ואודות כל היבטי תהליכי הטיפול בהם כשהוא שלם, עדכני וזמין לכל הנדרש לו והמורשה לעשות בו שימוש, ככל הניתן, מהמערכת היעודית לניהול הנכסים.

(2) מטרת עדכון מערכות המידע ו/או יישומי המחשב היא:

2.1 לרשות מערך הנכסים והעירייה כלים לתיעוד ולניהול יעיל של כל המידע לסוגיו אודות כל נכסי העירייה.

2.2 לרשות מערך הנכסים והעירייה כלים לניהול יעיל של כל היבטי תהליכי הטיפול בנכסי העירייה.

1.1.2 יעדי הסקר

יעדי הסקר הם:

1.1 להעמיד לרשות העירייה את כל המידע ו/או התיעוד הנדרשים לה אודות כל נכסיה ו/או אודות כל הנכסים בהם יש לה או לציבור זכויות, בהתאם לפקודת העיריות, לכל נוהל או דין החל על העירייה בנושא הנכסים ולמכרז זה, כולל:

1.1.1 איתור כל הנכסים בהם לעירייה או לציבור זכויות ואת מקורן ומהותן.

1.1.2 איתור כל התיעוד וכל המידע לסוגיו אודות כל הנכסים בהם לעירייה או לציבור זכויות.

2.1 תיוק בתיקי הנכס (הממוחשב והפיזי) של כל התיעוד על נכסי העירייה ו/או על נכסים בהם לעירייה זכויות, בהתאם לפקודת העיריות, נהלי משרד הפנים, כל דין אחר החל על ניהול נכסי העירייה ועל פי דרישות מכרז זה, לרבות סריקת המסמכים או איתור קובץ סריקה של המסמכים וקישורם למערכות בהן מנוהל המידע אודות הנכסים ביחידה.

3.1 להעמיד לרשות העירייה ארכיב תיקים מסודר על פי שיטה אחידה המאפשר איתור קל של כל תיק ובקרה אחר הוצאתו מהארכיב והחזרתו למקומו.

עיריית בת ים

מכרז פומבי מס' 29/20 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים

עמוד 14 מתוך 14

פרק 1 - כללי

- 4) עדכון מערכות ניהול הנכסים בכל המידע שאותר כך שתשמנה :
- 4.1) בסיס נתונים ומקור מידע מלא ועדכני אודות כל נכסי העירייה.
- 4.2) בסיס נתונים ומקור מידע מלא ועדכני לניהול, על כל היבטיו, של כל נכסי העירייה.
- 4.3) כלי לניהול והפקת כרטיס נכס, לכל נכס, בהתאם לפקודת העיריות.
- 4.4) כלי לניהול והפקת ספר נכסים לכלל נכסי העירייה בהתאם לפקודת העיריות.
- 4.5) כלי לניהול והפקת ספר הקצאות נכסי העירייה בהתאם לנהלי משרד הפנים
- 5) ניתוח כל המידע הקנייני, התכנוני, המשפטי, הכספי, הניהולי והתפעולי אודות הנכסים וגיבוש המלצות לתוכנית פעולה לטיפול מיטבי בנכסים.
- 6) יצירת בסיס להכנת פרוגרמות לניהול ומינוף נכסי העירייה.
- 7) יצירת כלי המשך ניהול מלא, יעיל ורציף של נכסי העירייה.
- 8) יצירת בסיס לדוחות סטטיסטיים (דוחות מנהלים) למקבלי החלטות בעיר
- האמור לעיל חל על כל הזכויות שנוצרו ו/או ייווצרו לעירייה בנכסים עד תום התהליך, אלא אם כן קבע המנהל אחרת.

1.1.3 יעדי עדכון מערכת המידע ויישומי המחשב הקיימים.

יעדי עדכון מערכת המידע ויישומי המחשב הקיימים, אליהם יוזנו נתוני תפוקות הסקר

הם:

- 1) להעמיד לרשות העירייה כלי ממוחשב הכולל תיעוד ומאפשר אחזור וניהול של **כל המידע**, המילולי, הגראפי והגיאוגרפי, אודות נכסיה ו/או נכסים בהם לה או לציבור זכויות.
- 2) להעמיד לרשות העירייה כלי ממוחשב הכולל תיעוד ומאפשר אחזור וניהול של **כל המידע** אודות תהליכי הטיפול התפעולי, המשפטי והכספי בתחום הנכסים.
- למען הסר ספק מובהר בזאת כי המכרז הוא לשרותים בלבד שיסופקו באמצעות המערכות הקיימות בעירייה ומשכך השגת היעדים בתחום זה תהיה ככל המתאפשר על ידן.**

עיריית בת ים

מכרז פומבי מס' 29/20 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים

עמוד 15 מתוך 15

פרק 1 - כללי

1.2 בעיות.

1.2.1 בעיות שהסקר אמור לפתור

מאפיינים עיקריים של ניהול המידע אודות הנכסים, במצב הקיים:

- לעירייה ספק האם עומד לרשות מידע על נכסים בהם יש לה זכויות.
- לרשות העירייה תיעוד חלקי אודות חלק מנכסיה.
- חלק מהתיעוד אודות הטיפול המשפטי בנכסים מאוחסן בתיקים שבחזקת הלשכה המשפטית.
- תיעוד ותכתובת אודות הנכסים מנוהל באמצעות תוכנת דוא"ל (Outlook).
- תיעוד חלק ממרכיבי הטיפול בנכסים מתועד בתוכנות Word ו / או Excel.
- תיעוד העירייה אודות הנכסים ותהליכי הטיפול בהם מנוהל במספר תיקים.
- מספור הנכסים / תיקי הנכסים אינו על פי מאפייניהם, אחיד ושיטתי.
- ספר הנכסים של עירייה, כולל רק את הנכסים שהיו מוכרים לה במועד הסקר הקודם וכן את הנכסים שיעודם שב"צ או נכסים מבוניים המוכרים לה בגליון ה- Excel והוא לא שלם ועדכני במלואו.
- לרשות העירייה עומד ספר הקצאות "ידיני" מבוסס תוכנות Office בלבד.
- נושא הנכסים מנוהל במספר מערכות מחשוב שונות ברשות המקומית כאשר אין סינכרון בין המערכות

הסקר והשרותים אמורים להעמיד לרשות העירייה, בין היתר:

- את כל המידע, והתיעוד הזמינים בכל המקורות, אודות כל נכסיה ו/או הנכסים בהם יש לה זכויות.
- מידע המהווה מפתח ליצירת ממשק בין מערכת הנכסים למערכות משיקות.
- מערך תיקי נכסים, ידני וממוחשב, מלא ותואם את דרישות החוק, התקנות וצרכי תפקוד מערך הנכסים.
- ספר נכסים, ידני וממוחשב, מלא, עדכני וכולל עותקים (נייר / קבצי סריקה) של כל התיעוד.
- ספר הקצאות ידני וממוחשב מלא עדכני וכולל עותקים (נייר / קבצי סריקה) של כל התיעוד.
- ריכוז ממצאים והמלצות לטיפול נדרש בנכסים בכלל ובמיוחד בנכסים שבהם מגולם פוטנציאל כלכלי.
- ריכוז המלצות להמשך הטיפול בנכסים ובמידע אודותיהם.

עיריית בת ים

מכרז פומבי מס' 29/20 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים

עמוד 16 מתוך 16

פרק 1 - כללי

1.2.2 בעיות שעדכון מערכת המידע ו/או יישומי המחשב אמורים לפתור

מאפיינים עיקריים של ניהול הנכסים, באמצעות מערכות מידע, במצב הקיים:

- ניהול המידע אודות הנכסים ואופן הטיפול בהם נעשה בחלקו ידנית/ במערכות מדף.
- התיעוד הממוחשב אודות הנכסים ותהליכי הטיפול בהם מבוזר במספר מערכות מידע.
- איתור המידע, מהמקורות הממוחשבים הקיימים, מחייב גישה למספר מערכות, אורך זמן רב ואינו מלא.
- הכלים הממוחשבים לאיתור חתך מידע בין מספר נכסים מוגבלים.
- חסר כלי אחד מרכזי לתיעוד וניהול המידע ותהליכי הטיפול בנכסי העירייה המתממשק לכלל המערכות בהן מנוהל מידע הנוגע לנכסים.

עדכון מערכת המידע ויישומי המחשב אמורים להעמיד לרשות העירייה, בין היתר:

- את כל המידע, המילולי, הגרפי ("סרוק") והמרחבי אודות כל נכסיה ו/או הנכסים בהם יש לה או לציבור זכויות, שלם, עדכני וזמין במערכות המידע שלה, לרבות ממערכות כגון מערכת ניהול הדוא"ל (Outlook).
- מידע המאפשר קישור / ממשק בין כלל המערכות המשמשות את העירייה לניהול המידע אודות הנכסים ותהליכי העבודה הנדרשים לטיפול בהם.
- כלי לאיתור מיידי של כל המידע לסוגיו הזמין במערכות אודות כל נכס.
- כלי לאיתור מיידי של כל המידע לסוגיו הזמין במערכות אודות תהליכי הטיפול בהיבטים השונים של נכסי העירייה.
- כלי להפקת מידע בחתכים לצורך קבלת החלטות.
- כלי לבקרת תהליכי העבודה בתחומי הטיפול השונים בנכסים.
- כלי להפקת כל הספרים, הכרטיסים, הטפסים והמסמכים הנדרשים לניהול מערך הנכסים בכלל ולפי החוק בפרט.

עיריית בת ים

מכרז פומבי מס' 29/20 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים
פרק 1 - כללי
עמוד 17 מתוך 17

1.3 השתלבות ביעדי הארגון

1.3.1 יעדי הארגון.

(1) כללי.

יעדי המרכזים של העירייה בתחום הנכסים מתבטא במענה על ציפיותיה כמפורט

להלן:

העירייה רואה בנכסיה, ובניהולם המושכל:

- (1) פתרון לצרכי מקום לפעילות העירייה.
- (2) מנוף לפיתוח ומיקום שרותים משלימים לקהילה.
- (3) מנוף לפיתוח כלכלי של העיר.
- (4) אמצעי לביסוסה הכלכלי העצמאי של העירייה על ידי שימוש מניב בנכסים.
- (5) אמצעי למעקב אחר מצאי הנכסים מצב תחזוקתם, הקצאתם והשימושים בהם.

העירייה רואה ביחידת ובמערך הנכסים:

- (1) הגורם האחראי לעמידתה בכל דרישות פקודת העיריות, החוקים התקנות והנהלים בכל הקשור לניהול נכסי העירייה.
- (2) הגורם האחראי מטעמה לריכוז כל המידע לסוגיו השונים אודות הנכסים.
- (3) הגורם המקצועי בתחום ניהול נכסיה.
- (4) הגורם הארגוני המניע את מערך הנכסים.

(2) מימוש היעדים

העירייה רואה בביצוע השרותים, כנדרש במכרז זה, אבן דרך מרכזית למימוש היעדים.

עיריית בת ים

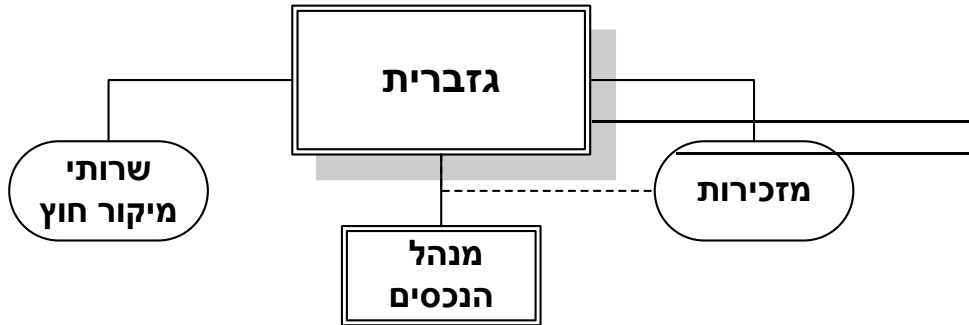
מכרז פומבי מס' 29/20 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים

עמוד 18 מתוך 18

פרק 1 - כללי

1.3.2 תרשים תפקודי.

אופן תפקוד יחידת הנכסים, מתוארת בתרשים שלהלן.



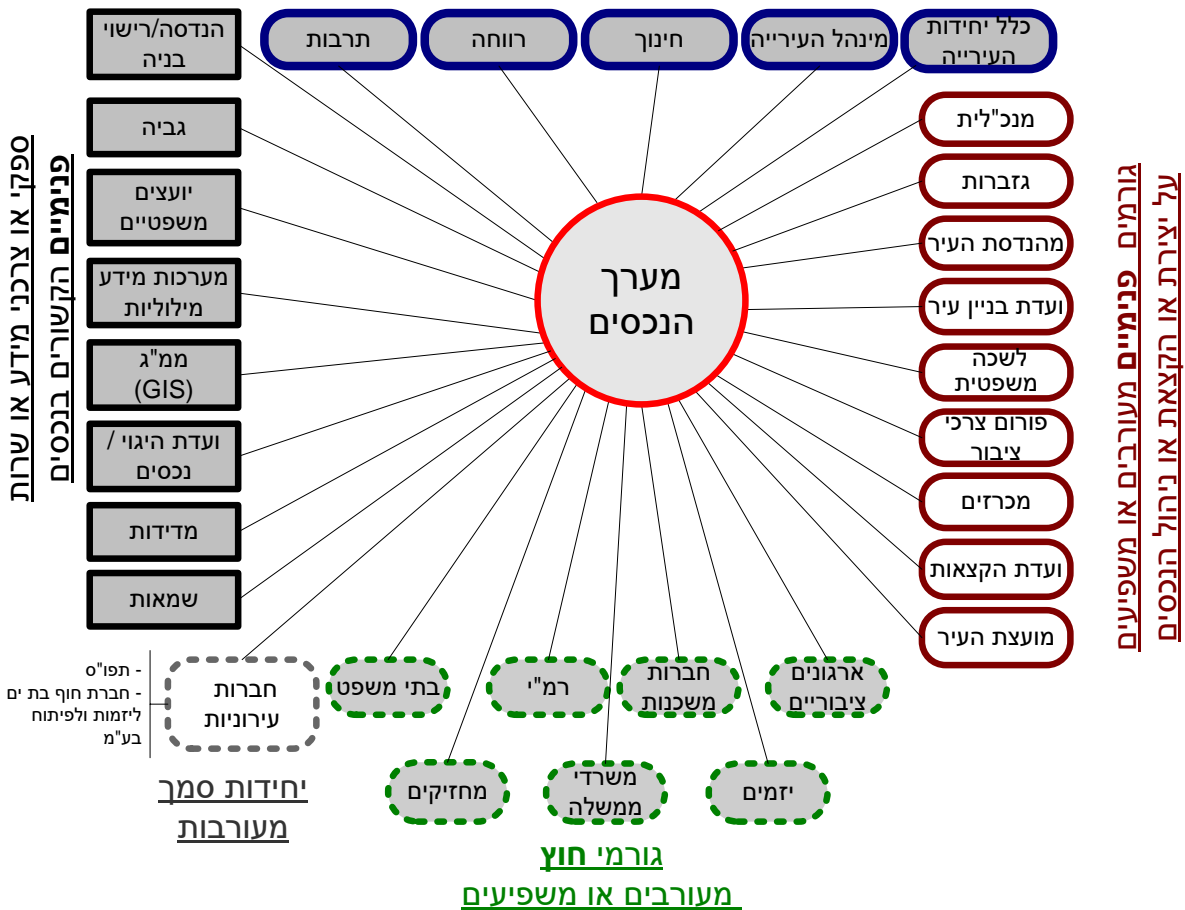
הבהרה

העירייה נמצאת בתהליך שינוי ארגוני ויתכן שהמבנה המתואר לעיל ישתנה

1.3.3 תרשים זיקות / ממשקים בין מערך הנכסים לסביבה הארגונית.

הזיקות בין מערך הנכסים, לבין המעורבים בנושא הנכסים מתוארות בתרשים שלהלן.

צרכני נכסים פנימיים



עיריית בת ים

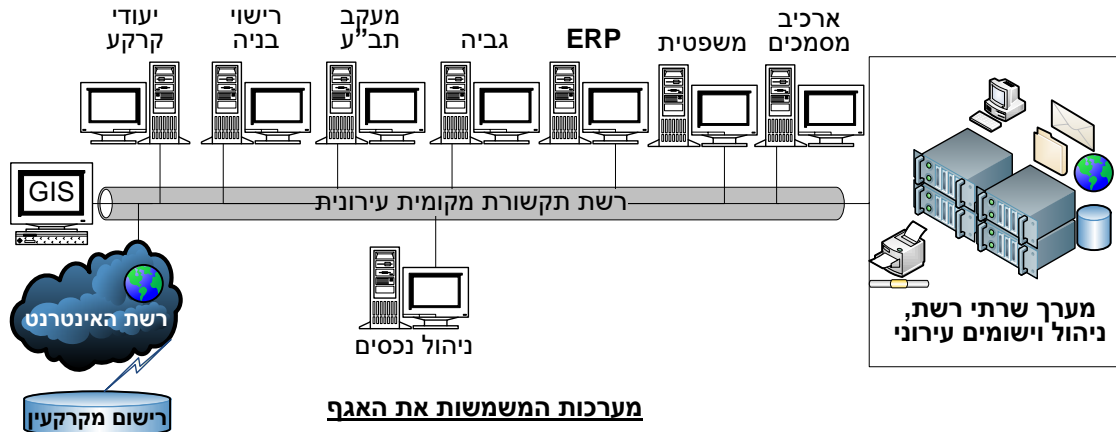
מכרז פומבי מס' 29/20 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים

עמוד 19 מתוך 19

פרק 2 - ישום

1.3.4 תרשים זיקות / ממשקים עתידיים בין מערכת המידע לניהול הנכסים למערכות העירייה וגורמי חוץ.

מערכות עירייה בהן מנוהל מידע אודות הנכסים



מערכות המשמשות את האגף

התפוקות המצופות מהשרותים הן ליצור בסיס מידע ולהעמיד לרשות היחידה והעירייה, בין היתר, את כלי המידע הנדרשים לביסוס ממשק אמין בין כלל המערכות.

1.4 קשר לתכנית העבודה השנתית

ביצוע הסקר והזנת נתוני תפוקותיו במערכת המידע הקיימת מהווה חלק מתוכנית ארגון מערך ניהול הנכסים.

1.5 תועלות, ישימות ועלות/תועלת

התועלות המצופות מהשרותים וממערכות המידע הן בשלוש רמות:

רמת נתוני הנכסים.

כתוצאה מהשירותים יעמדו לרשות העירייה:

- 1) תיעוד של כל הנכסים בהם לעירייה זכות כל שהיא באשר הם וכן של הנכסים בהם לציבור זכויות בתחום שיפוט העירייה / מרחב התכנון של הועדה המקומית לתכנון ולבניה שלה ומחוצה לו.
- 2) נתונים מלאים, מדויקים ועדכניים אודות כל הנכסים לרבות כאלה הנדרשים ליצירת ממשק בין מערכות המידע השונות.
- 3) כל המידע והנתונים קלוטים במערכות מידע יעודיות לניהול המידע אודות הנכסים ותהליכי הטיפול בהם.
- 4) ארכיב נכסים, פיזי וממוחשב, מלא ומסודר בהתאם לדרישות החוק ולצרכי העירייה.

רמת העמידה בדרישות החוק.

תפוקות השרותים יבטיחו כי יעמדו בוודאות לרשות העירייה כל הנדרש לניהול נכסיה בהתאם לדרישות החוקיות (תיקי נכסים, ספר נכסים כרטיסי נכס, ספר הקצאות, שומות וכיו"ב).

רמת כלי ניהול הנכסים.

תפוקות השרותים יבטיחו כי כתוצאה מאספקת המידע והטמעתו במערכות המידע יעמדו לרשות העירייה כלים יעילים לניהול כל מרכיבי הטיפול בנכסיה לפי כל דין ובהתאם לנהליה וצרכיה.

עיריית בת ים

מכרז פומבי מס' 29/20 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים

עמוד 20 מתוך 20

פרק 2 - ישום

2. י שום (M)

2.0 כללי - הבהקים (I)

2.0.1 השרותים הנדרשים הינם לכלל הנכסים, אם כי העירייה שומרת לעצמה את הזכות להזמין ביצוע כל שרות בשלבים ו/או בחלקים ממנו ו/או בתמהיל שתקבע ו/או בתמהיל מקורות שתקבע וכן להתמקד בנכסים מוגדרים לפי צרכיה כפי שיעלו במהלך אספקת השרותים לפי מכרז זה.

2.0.2 חלק מהשרותים הנדרשים הינם לכלל הנכסים וחלקם רק לחלקים מהם בין אם בעלי מאפיינים שיוגדרו על ידי העירייה ובין אם לפי בחירה אחרת של העירייה.

2.0.3 כל שרות יסופק אך ורק ככל שתחליט העירייה לבצעו, במועד שתחליט לעשות כן ולמשך זמן ו/או בהיקף כפי שתקבע העירייה וזאת לפי שיקול דעתה הבלעדי של העירייה.

2.0.4 השרות יכלול איתור כל המידע אודות זכויות כל שהן של העירייה בנכסים, וכן כל המידע הנדרש לעירייה אודות אותם נכסים, בתחום שיפוטה ומחוצה לו.

2.0.5 השרות יכלול איתור כל המידע הנדרש לעירייה אודות נכסים, בין אם זמין ו/או מצוי אצלה ו/או אצל צד שלישי בתחום שיפוטה ובין אם בכל מקום אחר מחוצה לו.

2.0.6 אופן ישום שרותי הסקר (M)

העירייה בלבד, לפי שיקול דעתה הבלעדי, תקבע אלו שרותים תזמין ואת האופן שבו יבוצע כל שרות לפי אחד או יותר מהמאפיינים המצוינים לעיל ובמסמכי המכרז.

2.1 אופי ומצב כללי של היישום - עריכת סקר שלמות ועדכניות המידע המילולי, הגרפי, המרחבי והתהליכי אודות הנכסים בבסיס נתוני מערכת הנכסים ובתיקי הנכסים והשלמת / עדכון המידע

2.1.1 אופי הסקר.

שרותי סקר שלמות ועדכניות המידע המילולי, הגרפי, המרחבי והתהליכי אודות הנכסים בבסיס נתוני מערכת הנכסים ובתיקי הנכסים (כולל איתור התיקים, סידור המסמכים בתיקים, טיוב התיעוד על גבי ובתוך התיקים וסידור התיקים בארכיב) וכן, השלמה ו/או עדכון של המידע, המילולי, הגרפי, המרחבי והתהליכי אודות כל נכסי העירייה הן בתיקים הפיזיים והן בבסיס נתוני מערכת ניהול המידע אודות הנכסים ותהליכי העבודה לניהולם, לרבות:

1. ביקור פיזי בנכס העירוני בדיקה של המחזיק בפועל וצילום הנכס תשאול הדייר במקום השלמת פרטי קשר עם המחזיק – הצלבה אל מול הארנונה

1) איתור כל המידע אודות כל נכסי העירייה מכל מקורות המידע המוסמכים ו/או הזמינים ולכל הפחות לפי דרישות מפרט זה.

2) אימות ובחינת תקפות ועדכניות של כל המידע הנאסף.

עיריית בת ים

מכרז פומבי מס' 29/20 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים

עמוד 21 מתוך 21

פרק 2 - ישום

3) תיעוד כל נתוני הנכסים שיאותרו ואספקתם לעירייה האופן הבא:

- 3.1) תיק לכל נכס, ע"פ הנדרש בפקודת העיריות (סעיפים 188 ו-347) והתקנות בדבר ניהול ישום של זכויות רשויות מקומיות במקרקעין (ניהול פנקסי זכויות במקרקעין) - התשכ"ז 1967 ועל פי כל הנחייה מחייבת שחלה על העירייה בנושא (להלן "החוקים והתקנות").
- 3.2) סידור המסמכים בתיק בשיטה אחידה כפי שתקבע על ידי העירייה.
- 3.3) טיוב תכולת התיקים לרבות איחוד מסמכים אודות אותו נכס המתויקים בתיקים שונים בין אם לאור אופן עבודת היחידה ובין אם לאור שינויים במאפייני הנכס ו/או פיצול תיק של נכס למספר תיקי נכס לאור שינויים במאפייני הנכס המקורי.
- 3.4) ריכוז התיעוד אודות אותו נכס מכל התיקים בהם מתוייק לתיק הנכס.
- 3.5) כיתוב פרטי הנכס על גבי כריכת התיק על פי דרישת העירייה.
- 3.6) החזרת התיק לארכיב בהתאם להוראות העירייה.
- 3.7) בחינת עדכניות פרטי המידע אודות הנכסים במערכת הנכסים.
- 3.8) עדכון / השלמת המידע במערכת הנכסים על פי המידע שאותר באופן שיאפשר:
 - 3.8.1) הפקה מהמערכת של ספר נכסים, ע"פ הנדרש בחוקים ובתקנות.
 - 3.8.2) הפקה מהמערכת של כרטיסי נכס ע"פ הנדרש בחוקים ובתקנות.
 - 3.8.3) הפקה מהמערכת של ספר הקצאות נכסים – ע"פ הנדרש בנוהל הקצאת קרקעות ומבנים – חוזר מנכ"ל משרד הפנים 5/2001, על תיקונו ועדכונו. **התיעוד יוזן לבסיס הנתונים הממוחשב של מערכת הנכסים, ויהיה ערוך ומותאם לקליטה במערכות המידע האחרות המשמשות את העירייה בתחום הנכסים כבסיס לממשק ביניהן, ויכיל את כל המידע אודות כל הנכסים ע"פ הנדרש בחוקים, בתקנות וכמפורט ו/או מתבקש ממסמכי מכרז זה.**
- 3.9) סריקת כל המסמכים הנכללים בתיקי הנכסים ו/או הנדרשים להיות מקושרים למערכת הנכסים או איתור קובץ סריקה שלהם במקורות המידע וקישורם לישות המתאימה בתיק הנכס במערכת המידע.
- 3.10) ניתוח כל המידע והכנת דו"ח ממצאים והמלצות לטיפול נדרש, לרישום ו/או השבחה ו/או מינוף ו/או הצרחה / החלפת יעוד של הנכסים. הדוח יהיה מילולי ומספרי ויכלול טבלת ריכוז ממצאים וזאת הן כפלט נייר והן כקובצי Word ו - Excel.
- 3.11) הכנת המלצה לתוכנית פעולה למימוש ההמלצות לטיפול הנדרש, לרישום ו/או השבחה ו/או מינוף של הנכסים. התוכנית תהיה מילולית ומספרית ותכלול טבלת ריכוז סוגי פעולה נדרשים וזאת הן כפלט נייר והן כקובצי Word ו - Excel. מבנה הטבלה יאושר על ידי העירייה.
- 3.12) שרותי הדרכה **בשימוש בנתוני הנכסים** במערכת ניהול הנכסים המשמשת את העירייה כחלק מתהליך הסקר.

עיריית בת ים

מכרז פומבי מס' 29/20 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים

עמוד 22 מתוך 22

פרק 2 - ישום

2.1.2 תמהיל הסקר.

לעירייה שמורה הזכות לקבוע את תמהיל ואופן ביצוע שרותי הסקר, לרבות:

- 1) סקר מלא על פי המפרטים המלאים.
 - 2) עדכון פרטי נכסים על פי רשימה שתעמיד העירייה לקבלן שתכלול הן את רשימת הנכסים והן את רשימת מאפייני הנתונים לעדכון.
 - 3) עדכון פרטי נכסים על פי מאפיינים כגון יעוד, שימוש, שטח וכיו"ב.
 - 4) עדכון על פי שינויים מאז העדכון האחרון (כגון שינויים בתכנון, בקדסטר וכיו"ב).
 - 5) התמקדות באזור / מתחם / שכונה וכיו"ב.
 - 6) כל שילוב ביניהם.
- מובהר בזאת כי ככל שידרש רק עדכון לנכסים יבצע הקבלן את כל הפעולות הנדרשות לאיתור המידע, בחינת, שלמותו ועדכניותו ועדכון המידע, לרבות סריקה וקישור של מידע סרוק, במערכת ועדכון בתיקי הנכס.

2.1.3 מקורות מידע - כללי

הסקר המוצע יכלול איתור כל המידע על כל הנכסים ו/או על כל זכויות העירייה בנכסים לפי מאפייניהם, כאמור במכרז זה.

מגוון המקורות לאיתור המידע יהיה על פי שני מאפיינים עיקריים:

- נכסי ערך** – כהגדרתם במכרז זה, כגון: מבנים, מתקנים, ו/או מחוברים משמעותיים אחרים, קרקעות ברות פיתוח ו/או בינוי ו/או השבחה וכיו"ב.
- נכסי תשתית** - כהגדרתם במכרז זה, כגון: דרכים, שצ"פ ו/או שטחים אחרים ייעודיים לתשתית, שאינם ברי פיתוח ו/או בינוי ו/או השבחה וכיו"ב.

למרות האמור לעיל ומבלי לגרוע ממנו שמורה לעירייה הזכות:

לקבוע בכל עת איזה נכסים יטויבו במפרט המוגדר לנכסי ערך, כאמור במכרז זה. לדרוש ביצוע של "סיקור / טיוב מונחה" או "סיקור / טיוב על פי מאפיינים" של נכסים וזאת לפי שיקול דעתה הבלעדי.

המציע יפרט בפרק 4 "מימוש" סעיף 4.2.2 "תוכנית עבודה כוללת" גם את תמהיל

המקורות בהן יאתר מידע אודות כל סוג נכס, מעבר לנדרש במכרז זה.

המידע שיאסף בסקר יוזן על ידי הקבלן, כחלק משרותי הסקר, למערכת המידע שמשמשת את העירייה, מערכת מבית בר טכנולוגיות או במערכת אחרת בה תצטייד העירייה במהלך ההתקשרות עם הזוכה במכרז זה.

המידע יסופק לעירייה, הן כשהוא מוזן ולפי העניין מקושר לבסיס נתוני מערכת המידע והן בפלטים קשיחים כמפורט במסמכי מכרז זה.

עיריית בת ים

מכרז פומבי מס' 29/20 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים

עמוד 23 מתוך 23

פרק 2 - ישום

2.1.4 מגוון מקורות מידע לסקר מלא – נכסי ערך - כללי.

הקבלן יאתר מידע אודות נכסי הערך, בין היתר, במקורות הבאים:

- 1) מסמכי ישום הנכסים של העירייה או רישומים אחרים.
- 2) מערכת ניהול המידע אודות הנכסים ולניהול תהליכי העבודה לטיפול בהם.
- 3) תכניות מתאר ובנין עיר, לסוגיהן הן מאגף ההנדסה / הועדה המקומית לתכנון ולבניה, וכן ממערכות מעקב התב"ע, יעודי הקרקע וה – GIS המשמשות את העירייה.
- 4) תוכניות מתאר ובנין עיר לסוגיהן בועדה המחוזית או כל מוסד תכנון אחר בו ניתן לאתר עותק מקור של תוכנית.
- 5) תיעוד ורשומות הקיימים במינהלים / אגפים שונים בעירייה ובגופי הסמך כחברות עירוניות, וכיו"ב, לרבות אודות: פרטי מדי מים, מוני חשמל, תוכניות / עבודות הנגשה וכיו"ב.
- 6) תיעוד אודות הסכמים תקפים והיסטוריים הנמצא ביחידה המטפלת בהסכמים של העירייה.
- 7) תיעוד ורשומות הקיימים בלשכת היוע"מ לעירייה ומשרדי יוע"מ מלווה חיצוני לשכת היוע"מ לעירייה ומשרדי יוע"מ מלווה חיצוני.
- 8) רשם המקרקעין (טאבו)
- 9) רשות מקרקעי ישראל ובעלים אחרים של מקרקעין ציבוריים או לאומיים לרבות עמידר
- 10) תיקי רישוי בניה פיזיים ונתונים ממערכת רישוי בניה
- 11) מפ"י על שלוחותיו
- 12) המודד המחוזי
- 13) מס רכוש
- 14) החלטות מועצת העיר ו/או ועדותיה
- 15) החלטות ועדת הקצאות, ועדת היגוי, ועדת נכסים או ועדות קודמות שטיפלו בנכסי העירייה.
- 16) החלטות הועדה לתכנון ולבניה
- 17) החלטות ועדת השימור
- 18) חברות משכנות ומנהלות לסוגיהן
- 19) חברות / קרנות עירוניות
- 20) תצלומי אויר לסוגיהם

עיריית בת ים

מכרז פומבי מס' 29/20 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים

עמוד 24 מתוך 24

פרק 2 - ישום

21) סיור באתר ותיעוד מלא של השטח והמחברים, לרבות:

21.1) תאום כניסה עם המחזיקים.

21.2) צילום מחובר מ – 4 חזיתות.

21.3) אימות שימושים.

21.4) אימות מחזיקים.

21.5) איתור התאמה בפועל לדרישות הנגישות.

21.6) איתור חריגות / פלישות.

21.7) איתור שימושים חורגים ו/או שלא על פי יעוד או חוזה.

21.8) איתור ותיעוד מספר מד מים והשוואה למידע קיים, ככל שקיים.

21.9) איתור ותיעוד מספר מונה חשמל והשוואה למידע קיים, ככל שקיים.

22) נתוני מחלקת ומערכת הגביה (ראו פרוט בהמשך).

23) מפות גוש ותמורות מעודכנות.

24) תשריטי חלוקה.

25) הסכמי פיתוח

26) מפות עדות (As Made)

27) מיפוי פוטוגרמטרי

28) מפות מדידה שבוצעו בעיר.

29) מפות פיזויים.

30) תיקי שומה שבוצעו עבור העירייה.

31) תיעוד קיים אצל שמאים המשרתים את העירייה.

32) תיקי הפקעה.

33) מקורות נוספים ככל שהעירייה תפנה את הקבלן אליהם.

34) פנייה למחזיק ובדיקה האם קיים ברשותו מסמך ו/או הסכם מול הרשות המקומית.

עיריית בת ים

מכרז פומבי מס' 29/20 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים

עמוד 25 מתוך 25

פרק 2 - ישום

2.1.5 מגוון מקורות מידע לסקר מלא איתור נתוני נכסים במחלקת ובמערכת הגביה.

הסקר המלא יכלול (כאמור בסעיף 0.1.1 "השרותים הנדרשים (M)" ס"ק א' לעיל) איתור במערכת הגביה של נתוני כל הנכסים, (ללא קשר עם יעודם, השימוש בהם, מצבם, המחזיק בהם, או אם יש בהם מחוברים או לא) אימותם והזנתם למערכת הנכסים באופן שיאפשר ממשק בין מערכת הנכסים לרבות המודול / ישום המשמש את העירייה לניהול הכספי של הנכסים וכן עדכון נתוני המחזיקים ו/או המשתמשים, לרבות:

- 1) איתור כל נכס שיתועד ו/או מתועד (להלן "ישום") במערכת הנכסים במערכת הגביה.
 - 2) איתור כל נכס רשום במערכת הנכסים - לרבות במודול / בישום / במסך הניהול הכספי של הנכסים.
 - 3) אימות זהות הנכס הרשום במערכת הנכסים / תיקי הנכסים הן במערכת הגביה והן במערכת הנכסים.
 - 4) הצלבת המידע אודות הנכס הבעלים והמחזיקים / משלמים במערכת הגביה לזה שבמערכת הנכסים.
 - 5) אימות המידע הנכון בכל מקרה של אי התאמה בין הרישומים במערכות ותיקי הנכסים לבין הרישומים במערכת הגביה.
 - 6) תיעוד אי ההתאמות של המידע המאומת בין המערכות.
 - 7) דיווח על כל נכס ערך שלא נמצא / שאין לו מספר פיזי בגביה. (על פי הדיווח תקים מחלקת הגביה את הנכסים שלא נפתחו אצלה)
 - 8) הזנת מספר פיזי לכל נכס במערכת הנכסים בכל המקומות המיועדים לכך (כאלה שאותרו וכאלה שנפתחו).
 - 9) איתור / הכנת דוחות אי התאמה של נתוני מערכת הנכסים.
 - 10) עדכון המערכות בנתוני החיובים בהתאם להנחיית העירייה.
- הכל כמפורט במסמכי מכרז זה.**

מובהר בזאת:

הרשימה לעיל הינה עקרונית ולעירייה שמורה הזכות לשנותה, להוסיף עליה, או לגרוע ממנה לפי שיקול דעתה בכל עת במהלך ההתקשרות.

עיריית בת ים

מכרז פומבי מס' 29/20 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים
פרק 2 - ישום

עמוד 26 מתוך 26

2.1.6 מגוון מקורות מידע לסקר מלא – נכסי תשתית.

המציע יאתר מידע אודות נכסי התשתית, בין היתר, במקורות הבאים:

- 1) מסמכי ישום הנכסים של העירייה או רישומים אחרים.
 - 2) מערכת ניהול המידע אודות הנכסים ולניהול תהליכי העבודה לטיפול בהם.
 - 3) תכניות מתאר ובנין עיר, לסוגיהן הן מאגף ההנדסה / הועדה המקומית לתכנון ולבניה, וכן ממערכת ה-GIS המשמשת את העירייה.
 - 4) תוכניות מתאר ובנין עיר לסוגיהן בועדה המחוזית או כל מוסד תכנון אחר בו ניתן לאתר עותק מקור של תוכנית.
 - 5) תיעוד ורשומות הקיימים במינהלים / אגפים שונים בעירייה ובגופי הסמך כתברות עירוניות, וכיו"ב.
 - 6) תיעוד אודות הסכמים תקפים והיסטוריים הנמצא ביחידות העירייה.
 - 7) תיעוד ורשומות הקיימים בלשכת היוע"מ לעירייה ומשרדי יוע"מ מלווה חיצוני.
 - 8) רשם המקרקעין (טאבו)
 - 9) רשות מקרקעי ישראל ובעלים אחרים של מקרקעין ציבוריים או לאומיים
 - 10) מפות גוש ותמורות מעודכנות
 - 11) מפות עדות (As Made)
 - 12) מיפוי פוטוגרמטרי
 - 13) מפות מדידה שבוצעו בעיר.
 - 14) תיקי הפקעה.
 - 15) סיור באתר (לאיתור פלישות, מחוברים ואימות הזיהוי / השימוש בפועל) ותיעוד מצולם של הנכס / המחברים.
 - 16) מקורות נוספים ככל שהעירייה תפנה את הקבלן אליהם.
- למען הסר ספק, על הקבלן יהיה לאתר, על חשבונו, מידע גם ממקורות נוספים שאינם נמנים לעיל בכל מקרה שלא ימצא במקורות המפורטים את מלוא המידע הנדרש אודות הנכסים.

מובהר בזאת כי הקבלן ידרש לבצע את כל הפעולות הנדרשות לאיתור נכסים לרבות עיון בלשכת רשם המקרקעין בכל הגושים והחלקות הנכללים בתחום תכנון העיר בין אם תבחר העירייה לבצע סקר מלא בכולו ובין אם תבחר תמהיל שרותים המשלב סקר מלא לחלק מהנכסים ועדכונים לחלקם.

לאור התחדשות מערכת המידע בלשכות רשם המקרקעין וקביעת כללי גישה מגבילים אליה תסייע העירייה לקבלן לקבל אפשרות לעיון ברשומות המערכת ככל שיעלה בידה.

ככל שיגבה מהקבלן תשלום עבור שרותי העיון תישא בו העירייה, בכפוף להמצאת אסמכתאות מתאימות לפי דרישת העירייה ובאופן הקבוע בהסכם.

עיריית בת ים

מכרז פומבי מס' 29/20 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים
פרק 2 - ישום

עמוד 27 מתוך 27

2.1.7 סריקת מסמכי נכסים ו/או איתור מסמכים סרוקים ושיוכם לתיק הנכס.

לצורך הסריקה יאותרו כל המסמכים הנוגעים לנכסי העירייה שיאותרו בסקר.

האיתור יהיה הן של מסמכי מקור והן של העתקים סרוקים שלהם.

המסמכים המיועדים לסריקה ירוכזו באופן שיאפשר את החזרתם לתיק ממנו נלקחו וכן את שיוכם לתיק הנכס לאחר הסריקה.

קבצי המסמכים שיסרקו על ידי הקבלן יערכו מבחינת חלוקה לתיקיות שמותיהם ושמות הקבצים בהתאם להוראות העירייה באופן שיאפשר קליטתם וקישורם למערכות המידע כפי שתקבע העירייה במהלך ביצוע השרותים.

הבהרה:

על הקבלן יהיה לאתר את קבצי סריקת המסמכים הנוגעים לכל נכס ולקשרם לישות המתאימה בתיק הנכס במערכת הנכסים, כחלק בלתי נפרד מטיפולו בעריכת סקר שלמות ועדכניות המידע המילולי, הגרפי, המרחבי והתהליכי אודות הנכסים בבסיס נתוני מערכת הנכסים ובתיקי הנכסים והשלמת / עדכון המידע.

מובהר בזאת כי לאור העובדה שהעירייה עשויה לבצע שינויים במערכות המידע המשמשות אותה במהלך ההתקשרות לפי מכרז זה ידרש הקבלן להתאים את אופן ארגון קבצי הסריקה וזאת מבלי שתהא לו כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה כספית עקב כך.

עיריית בת ים

מכרז פומבי מס' 29/20 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים
פרק 2 - ישום
עמוד 28 מתוך 28

2.1.8 תוצרי הסקר.

תוצרי הסקר המוצע יכללו:

- 1) בסיס נתונים מלא ומעודכן במערכות המידע לניהול הנכסים.
- 2) לכל נכס ניתן יהיה להפיק תדפיס נכס המכיל את כל המידע הנדרש בכרטיס הנכס לפי פקודת העירייה, ולצרף אליו את תשריטי הנכס.
- 3) ניתן יהיה להפיק ממערכת הנכסים דו"ח המכיל את רשימת הנכסים, בפורמט ספר נכסים, התואם את הנדרש בפקודת העירייה.
- 4) ניתן יהיה להפיק ממערכת הנכסים דו"ח המכיל את רשימת הנכסים שהקצתה העירייה, בפורמט ספר הקצאות, התואם את הנדרש ע"פ נהלי ותקנות משרד הפנים.
- 5) במערכת הנכסים מוזנים נתונים לשדה מפתח לממשק עם מערכת הגביה (מספר פיזי של נכס בגביה)
- 6) תיק נכס פיסי כדלקמן:
 - 6.1 המכיל את כל המסמכים השייכים לכל נכס¹ (לנכסי ערך), מופרדים בחוצצים ע"פ מאפייניהם ורשימת תכולת התיק.
 - 6.2 כיתוב פרטי הנכס על גבי כריכת התיק של הנכס לרבות:
 - א) מספר הנכס
 - ב) גוש חלקה עדכניים
 - ג) מספר פיזי של הנכס במערכת הגביה.
 - ד) שכונה
 - ה) כתובת הנכס על פי קוד למ"ס
 - 6.3 סימון התיק במדבקה צבעונית לצרכי קידוד נוסף לפי צרכיה העירייה.
- 7) לרשות היחידה עומד כל המידע אודות כל מדי המים ומוני החשמל המחוברים לנכסים.
- 8) לרשות היחידה עומד כל המידע אודות הנכסים המונגשים ואודות אלו שנדרשת הנגשה שלהם, על פי חוק.
- 9) בסיס הנתונים במערכת הנכסים לרבות במודול / ישום / מסך המשמש את העירייה לניהול הכספי של הנכסים כולל את פרטי המונים והמדים.
- 10) ארכיון תיקי נכסים מתוכנן, מסומן וערוך לקליטה תיקי הנכסים על פי גושים וחלקות / שכונות / מתחמים ובהתאם לדרישות העירייה.
- 11) צילום הנכס (לכלל הנכסים המבונים, נכסי הערך, נכסי התשתית בהם מחוברים ופלישות לכל הנכסים). קובץ של התמונה יסופק עם בסיס הנתונים במערכת, כשהוא משויך לנכס וכולל את מועד הצילום על גבי התמונה.

¹ לאחר איחוד או פיצול המסמכים בין תיקים על פי המצב העדכני.

עיריית בת ים

מכרז פומבי מס' 29/20 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים

עמוד 29 מתוך 29

פרק 2 - ישום

12) דו"ח ממצאים המחייבים טיפול העירייה בנכסים בכלל ובנכסים ברי פוטנציאל כלכלי

בפרט, לרבות:

- א) אפשרות לביצוע קבלת זכות קניינית הניתנת לרישום ע"ש העירייה.
 - ב) האם הנכס בר רישום או לא.
 - ג) נכסים לא רשומים אך ברי / הפקעה רישום.
 - ד) סטטוס הטיפול ברישום / הפקעה שלא הושלם.
 - ה) צורך ברישום זכויות בלשכת רישום המקרקעין.
 - ו) פלישות לרבות, הצבת מתקנים ו/או שלטים ו/או החזקה בנכס לאחר תום תקופת חוזה *.
 - ז) נכסים שהשימוש בהם אינו על פי ייעוד הקרקע או תנאי ההסכם.
 - ח) זכויות בניה לא מנוצלות.
 - ט) פוטנציאל להחלפות שטחים.
 - י) פוטנציאל מינוף כלכלי לנכס או לקבוצת נכסים.
- 13) כל תפוקה נוספת שתדרש על ידי העירייה כתוצר של סקר זה.

הערה:

למען הסר ספק מובהר בזאת כי על מבצע הסקר לדווח למנהל על כל חשד לפלישה, מסוג כל שהוא, שיתגלה על ידו במהלך הסקר מיידית, ללא קשר עם חובתו להגשת הדוחות כנדרש במכרז זה.

14) תיעוד תהליכי הביצוע ודיווח ביצוע

א) תיעוד ביצוע השרותים.

הקבלן ינהל יומן ביצוע לכל סוג שרות ו/או מטלה שיוזמנו ממנו על ידי העירייה. היומן ינוהל בקובץ Excel במבנה שיאושר על ידי המנהל. ביומן תתועדנה הפעילויות אותן נדרש לבצע, ולכל פעילות את כל שלבי הביצוע, את מועד התחלת ביצוע כל שלב בכל פעילות ואת מועד השלמת ביצועו. התיעוד ביומן יהיה בתדירות יומית והוא יערך באופן שבכל עת יוכל הקבלן למסור למנהל את דוחות הביצוע הנדרשים ממנו, כשהם מעודכנים למועד עריכת הדוח, לרבות אלו המפורטים להלן. קובץ היומן ישותף באמצעות שרותי האינטרנט כך שיהיה נגיש לצוות העירייה בכל עת.

עיריית בת ים

מכרז פומבי מס' 29/20 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים

עמוד 30 מתוך 30

פרק 2 - ישום

(ב) דוחות מיומן הביצוע

(1) דוחות סטטוס שוטפים.

מעבר לאמור לעיל, אחת לחודש, בשבוע העבודה הראשון של אותו חודש, ובכל מועד אחר לפי דרישת העירייה יעביר הקבלן למנהל דוח "סטטוס" אודות ביצוע כל פעילות במסגרת שרות או מטלה שהוזמנו ממנו, בחודש העבודה הקודם או לכל תקופה אחרת לפי הנחיית המנהל. ככל שתבקש העירייה דוח סטטוס במועד אחר כאמור לעיל הוא יוכן על ידי הקבלן וימסר למבקש אותו **בתוך 3 ימי עבודה** ממועד הבקשה. הדוח יפרט את הפעילויות שבוצעו בתקופת הדוח, ברמת נכס לפי תוכנית העבודה.

השלב בתהליך הטיפול בו נמצא הטיפול בכל ישות.

מועדי התחלה וסיום ביצוע על פעולה והשלב בתהליך הטיפול בו נמצאת כל ישות.

הערה / הבהרה לצד כל ישות בה יצוינו אירועים / ממצאים חריגים ונושאים נדרשים לטיפול, על ידי הקבלן ו/או העירייה שאינם חלק משגרת ביצוע השרות על ידי הקבלן. (זאת בנוסף לשיגור הודעה כנדרש/ במכרז).

ריכוז נתוני הדוח, לרבות:

1.1 כמות ישויות שטופלו סה"כ לתקופה.

1.2 כמות ישויות בכל שלב בתהליך הטיפול.

1.3 ריכוז האירועים / ממצאים חריגים כגון:

- מסמכים שלמרות חיפוש בכל מקורות המידע לא ניתן לאתרם
- מסמכי התקשרות / אישורים נדרשים שאינם תקפים
- אישורים נדרשים לקבלן לקידום הטיפול
- נגישות נדרשת לקבלן למידע / לנכסים
- נכסים שהשימוש בהם שלא על פי ההסכם
- נושאים שקידומם מחייב החלטת העירייה
- כיו"ב.

1.4 המלצת הקבלן לטיפול בכל אירוע / ממצא חריג בתהליך.

הצעה למבנה הדוח תערך, על ידי הקבלן, בהתאמה לכל סוג שרות / מטלה ותוגש לאישור המנהל. הדוחות יוגשו במבנה שיאושר על ידי המנהל בלבד.

מובהר בזאת כי הפרוט לעיל הינו נכון למועד הכנת מכרז זה ושמורה לעירייה הזכות, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לשנות בכל עת במהלך ההתקשרות את מבנה, אופן העריכה, מועד הדיווח וכל מרכיב אחר בדוח והקבלן מתחייב להגיש לה כל דוח בעל עת לפי דרישתה.

עיריית בת ים

מכרז פומבי מס' 29/20 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים

עמוד 31 מתוך 31

פרק 2 - ישום

- (2) דוחות לפעילות מתקנת – נכסים – כללי.
- בכל עת שימסור הקבלן לעירייה מנה של נכסים שאת הטיפול בהם השלים לפי דרישת מכרז זה יעביר הקבלן לעירייה דוח לפעילות מתקנת נדרשת בנכסים הנכללים במנה.
- דוח הפעילות המתקנת יכלול המלצות להמשך הטיפול בנכסים בכלל ובנכסים ברי פוטנציאל כלכלי בפרט, לרבות:
- (2.1) תהליך מומלץ לרישום זכויות תוך תיעדוף המבטיח יחס עלות תועלת מיטבי בד בבד עם עמידה בדרישות כל דין החל על העירייה.
- (2.2) טיפול מומלץ בפינוי פלישות.
- (2.3) אופן מימוש זכויות בניה לא מנוצלות.
- (2.4) אופן מימוש הפוטנציאל למינוף כלכלי לרבות בהתאם לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה.
- (2.5) תהליך מומלץ לרישום הערות אזהרה מכח חוק התכנון והבניה או המקרקעין.
- (3) דוחות לפעילות מתקנת – נכסים – הבהרה.
- דוח הפעילות המתקנת יכלול, בין השאר, את הפרטים הבאים:
- (3.1) פרטי כל הנכס הנכללים במנה.
- (3.2) פרטי הנכסים בהם נמצאה פלישה שדווחה למנהל במהלך ביצוע העבודה. **המלצה** על אופן הטיפול בפלישה לכל נכס לאור ממצאים.
- (3.3) פרטי הנכסים בהם נמצא כי ניתן לבצע הפקעה, ותהליך ביצועה טרם החל.
- המלצה** על מימוש ההפקעה לאור ממצאים על היות מימושה אפשרי וכדאי.
- (3.4) פרטי הנכסים בהם נמצא כי ניתן לבצע הפקעה, זו טרם בוצעה כי אינה אפשרית / משתלמת ויש לשקול חכירה מבעלי הקרקע.
- המלצה** על אופן ביצוע תהליך החכירה ועל התנאים בהם תהיה כדאית.
- (3.5) פרטי הנכסים בהם פורסמה לגביהם בילקוט הפרסומים הפקעה, אך זו לא נרשמה בלשכת רישום המקרקעין.
- המלצה** על רישום ההפקעה בלשכת רישום המקרקעין לאור ממצאים על היות הרישום אפשרי וכדאי.
- (3.6) פרטי הנכסים בהם מחזיקים אשר אופן החזקתם והשימוש בהם לא מוסדר בהסכם.
- המלצה** על אופן הסדרת החזקה של המחזיק בהסכם בהתאם לממצאים.
- (3.7) פרטי הנכסים בהם מחזיקים, לפי הממצאים קיים הסכם המסדיר את אופן החזקתם והשימוש בהם אך למרות כל המאמצים מסמכי המקור או עותק שלהם לא נמצאו.
- המלצה** על אופן הסדרת החזקה והשימוש של המחזיק בהסכם בהתאם לממצאים.

עיריית בת ים

מכרז פומבי מס' 29/20 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים

עמוד 32 מתוך 32

פרק 2 - ישום

3.8 פרטי הנכסים בהם נמצא הסכם אשר לפי הממצאים הוא מטיל על

העירייה הוצאות שאינה חייבת לשאת בהן.

המלצה על אופן הסדרת החזקה והשימוש של המחזיק בהסכם בהתאם לממצאים.

3.9 פרטי הנכסים בהם ניתן למנף את הכנסות העירייה מהם.

המלצה על אופן מינוף הכנסות העירייה מכל נכס בהתאם לממצאים.

3.10 פרטי הנכסים בהם ניתן לשפר את נצילות השימוש בהם.

המלצה על אופן שיפור נצילות השימוש בכל נכס בהתאם לממצאים.

3.11 פרטי הנכסים להם לא נמצא תיעוד הנדרש לפי חוק התכנון והבניה (תיק

בניין / היתר / תשריטי ההיתר).

המלצה על אופן הסדרת התיעוד הנדרש לפי חוק התכנון והבניה לכל נכס בהתאם לממצאים.

מובהר בזאת כדלקמן:

- אין בפרוט הדוחות במפרט זה כדי להוות רשימה סגורה וסופית ושמורה לעירייה הזכות להוסיף או לגרוע דוחות וכן לקבוע את תכולת, מבנה, חתך, אופן ומעד הגשת של כל דוח שידרש לה בכל עת במהלך ההתקשרות וזאת על פי שיקול דעתה הבלעדי.
- אין בהעברת דוח מהדוחות המפורטים להלן כדי לפטור את הקבלן מהגשת דוחות אחרים אותם נדרש להגיש במפורש, לרבות לצורך תשלום התמורה.

15) **נכסים ברי מינוף.**

- העירייה מקנה חשיבות רבה למינוף הנכסים ולכן דורשת כי לאיתורם ולהמלצה על אפשרות ואופן מינופם ישם הספק דגש מיוחד.
- לאור האמור לעיל יפעל הספק בכל הקשור לנכסים ברי מינוף באופן הבא:
- 15.1 יעדכן את המנהל מיידית בכל מקרה בו יאותר נכס או מידע אודותיו המחווה על היותו בר מינוף וזאת בתוך 10 ימי עבודה ממועד האיתור.
- 15.2 העדכון כאמור יעשה בכתב ותכלול לפחות את המידע הבא:
- פרטי הנכס
 - הבסיס התכנוני ו/או הקנייני ו/או המשפטי לקביעת היותו בר מינוף
 - חלופות למימוש המינוף
 - דרכי פעולה נדרשות למימוש כל חלופה
- 15.3 המנהל יזמן ישיבת עבודה לדיון וקבלת החלטות בכל הקשור למינוף אפשרי של הנכסים אודותיהם עודכן כאמור.

עיריית בת ים

מכרז פומבי מס' 29/20 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים

עמוד 33 מתוך 33

פרק 2 - ישום

(16) ישיבות עבודה ועדכון.

במסגרת תהליך העבודה תקיים העירייה עם הקבלן ישיבות עבודה ועדכון. תדירות הישיבות תהיה בהתאם לשלבי ביצוע של כל שרות או תמהיל שרותים. ככלל מבקשת העירייה כי ישיבות עדכון תתקיימנה אחת לשבועיים, אלא אם כן תגיע העירייה למסקנה כי נדרשת תדירות גבוהה יותר או שתדירות נמוכה יותר מספקת אותה. בכל עת שתתקיים ישיבת עבודה ועדכון כאמור ייצג את הקבלן מנהל הפרויקט מטעמו ובכל מקרה נציג המעורב באופן שוטף עם אספקת השרותים והוא ברמה מקצועי שוות ערך למנהל הפרויקט היכול הן להציע פתרונות מקצועיים והן לקבל החלטות בשם הקבלן.

(17) כל תפוקה נוספת שתדרש על ידי העירייה כתוצר של סקר זה.

הכל כמפורט במסמכי מכרז זה.

2.1.9 משיכה ושינוע של מסמכים לאתר ביצוע העבודה / הספק וממנו

(1) כללי

הערכות הספק לטיפול במסמכים לסוגיהם תעשה באופן שמשך הזמן, ממועד הוצאת תיק / מסמך ממשרדי העירייה / מאתר אחסנת המסמכים ועד להחזרתו והיותו זמין לשימוש צוות העירייה, לא יעלה על 20 ימי עבודה.

(2) תיעוד הוצאת התיקים לטיפול על ידי הספק.

תיעוד הוצאת התיקים לטיפול על ידי הספק יעשה באופן הבא:

2.1 הספק יתעד (לפי העניין, ידנית או באמצעות מערכת מידע, את התיקים / מסמכים שקיבל לידי מהעירייה או ממי מטעמה.

2.2 הספק יאמת כי מסמכי כל תיק / בקשה הנכללים בתיעוד המשיכה ומיועדים לטיפול על ידו נמצאים באריזות המיועדות לשינוע.

2.3 הספק ינפיק לכל מיכל תעודת משלוח, בשלושה עותקים לפחות.

2.4 תעודת המשלוח תפרט את תכולת כל מיכל ותכלול את הנתונים הבאים:

- תאריך

- מספר המיכל.

- כמות התיקים / מסמכים במיכל.

- רשימת התיקים / מסמכים שבמיכל.

- שם המקבל את המיכל (מטעם הספק)

- שם מוסר המיכל (מטעם העירייה)

2.5 התיקים ילקחו על ידי הספק אך ורק לאחר החתמת נציג העירייה או מי מטעמה

על עותקים מתעודת המשלוח, כדלקמן:

- עותק חתום אחד של תעודת המשלוח יישאר בידי הגורם המוסר, מטעם העירייה.

- עותק יודבק / יוצמד למיכל

- עותק ימסר למקבל מטעם הספק.

עיריית בת ים

מכרז פומבי מס' 29/20 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים

עמוד 34 מתוך 34

פרק 2 - ישום

(3) הכנה לטיפול.

- 3.1 הוצאת המסמכים מהתיקים תעשה באופן המבטיח כי לא יגרם לתיקים ו/או למסמכים המתויקים בהם כל נזק.
 - 3.2 הוצאת המסמכים מהתיקים תעשה באופן המבטיח כי תתאפשר החזרתם לתיקים כפי שנדרש במסמכי מכרז זה.
 - 3.3 תיקים בלויים יוחלפו בחדשים.
 - 3.4 תיקים חדשים, ככל שידרשו יסופקו על ידי העירייה.
- (4) שינוע מסמכים.
- 4.1 המסמכים יארזו לשינוע באופן שלא יגרם להם כל נזק.
 - 4.2 חומרי ואמצעי האריזה יהיו מהסוג המתאים לאריזת המסמכים, לפי סוגם.
 - 4.3 למען הסר ספק מובהר בזאת כי על הספק לקבל את אישור העירייה לאופן אריזת המסמכים לצורך שינועם לסריקה.
 - 4.4 הכנת המסמכים, ולפי העניין, שינועם יהיו באמצעות אמצעי אחסון מסמכים מתאימים וכנדרש במכרז זה ובכל מקרה לא בתפזורת.
 - 4.5 העמסת ופריקת המסמכים, אופן ואמצעי השינוע שלהם ממקום איסופם מחזקת העירייה או מי מטעמה ועד להחזרתם אליו, ככל שיבוצעו על ידי הספק או מי מטעמו, יהיו כאלה המבטיחים כי לא יגרם למסמכים כל נזק.
 - 4.6 שלבי הוצאת ושינוע המסמכים ממקום איסופם מחזקת העירייה או מי מטעמה ועד להחזרתם אליו יתועדו במערכת המידע של העירייה, כנדרש במכרז.
- (5) ביצוע העבודה - כללי.
- השימוש במסמכים לצורך ביצוע העבודה הנדרשת במכרז זה תעשה באופן המבטיח כי לא יגרם לתיקים ו/או למסמכים המתויקים בהם כל נזק.

למען הסר ספק מובהר בזאת:

- 1) הספק יישא באחריות מלאה ומוחלטת לשלמות המסמכים שימצאו בחזקתו בכל שלב משלבי הפרויקט (בין אם הפעולות מבוצעות במשרדי העירייה או מי מטעמה ובין אם מחוץ להם).
- 2) היה ויאבד או ינזק מסמך אחד או יותר שימצא בחזקת הספק הוא יפצה את העירייה בפיצוי מוסכם בסך של 1,000 ₪ למסמך וזאת מבלי לגרוע מזכותה של העירייה לכל סעד ותרופה אחרים העומדים לה על פי מסמכי ההסכם או על פי כל דין, ומבלי לגרוע מכללויות האמור לעיל ביטול ההסכם בגין היות האובדן הפרה יסודית של הספק.
- 3) תשלום פיצויים או ניכויים מסכומים המגיעים לספק לא ישחררו את הספק מהתחייבויותיו על פי מסמכי ההסכם

עיריית בת ים

מכרז פומבי מס' 29/20 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים
פרק 2 - ישום

עמוד 35 מתוך 35

2.2 אופי ומצב כללי של היישום - רישום זכויות (M) (אופציה)

2.2.1 אופי השרות.

שרות הטיפול ברישום זכויות העירייה בנכסיה בלשכת רישום המקרקעין, יכלול את ביצוע כל הפעולות הנדרשות לשם כך, לרבות:

- 1) בחינת אופן הרישום הנדרש, על פי מקור ומהות הזכות.
- 2) הכנת הצעה לתוכנית עבודה להסדרת רישום הזכויות בנכסים על פי מקור ומהות הזכות ומצב הרישום, לרבות הפעולות המתנות הנדרשות כהכנת תשריטי הפקעה / חלוקה, ביצוע תהליכי איחוד וחלוקה, פרוק שותפות, רישום בתים משותפים, וכיו"ב.
- 3) טיפול בביצוע כל הנדרש להפקעה / לרישום זכויות העירייה בנכסיה בלשכת רישום המקרקעין על פי תוכנית העבודה שתאושר על ידי המנהל, לרבות:
 - 3.1) איתור כל המסמכים הנדרשים לביצוע ההפקעה / הרישום הן במרשם והן בפנקסים.
 - 3.2) טיפול בהמצאת כל האישורים הנדרשים לרבות אישורי עו"ד.
 - 3.3) ליווי הטיפול בהכנת תשריטים.
 - 3.4) ליווי קבלת כל האישורים הנדרשים לאישור התשריטים עד לכשירותם לרישום.
 - 3.5) ליווי תהליכי הרישום לסוגיהם בלשכת רישום המקרקעין עד להשלמתם.

הכל כמפורט במסמכי מכרז זה.

מובהר בזאת:

- 1) ככל שתדרש הפעלה של גורמי מקצוע כמתכננים או מודדים יפעל הספק באמצעות אלו להם התקשרות עם העירייה. התמורה לגורמי המקצוע תשלום על ידי העירייה.
- 2) אין בפרוט לעיל כדי לחייב את העירייה להזמין שרות זה כולו או חלקו או להזמין כלל.
- 3) הרשימה לעיל הינה עקרונית ולעירייה שמורה הזכות לשנותה, להוסיף עליה, או לגרוע ממנה לפי שיקול דעתה בכל עת במהלך ההתקשרות.

עיריית בת ים

מכרז פומבי מס' 29/20 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים

עמוד 36 מתוך 36

פרק 2 - ישום

2.2.2 תוצרי השרות

תוצרי השרות המוצע יכללו:

- 1) לרשות היחידה עומד המידע הנדרש לה להסדרת רישום זכויותיה בכל נכסי העירייה.
- 2) לרשות היחידה תוכנית לביצוע הליכי הסדרת רישום זכויותיה בנכסי העירייה הכוללת בין השאר:
 - 2.1) פרוט הנכסים להם נדרשת הסדרת רישום זכויות.
 - 2.2) מאפייני תהליך הסדרת רישום הזכויות לכל נכס על פי מקור ומהות הזכות ומצב הרישום הקיים.
 - 2.3) פרוט הפעולות המתונות אותן יש לבצע לצורך הסדרת רישום זכויות העירייה בכל נכס, ככל שנדרשות.
 - 2.4) סדר עדיפות לביצוע הסדרת רישום זכויות העירייה בכל נכס על פי התועלת ו/או צרכי העירייה.
 - 2.5) תקציב נדרש להסדרת רישום זכויות העירייה בכל נכס.
- 3) רישום זכויות העיריה בכל הנכסים מוסדר על פי התוכנית שאושרה על ידי המנהל.
- 4) מערכת הנכסים מעודכנת בהתאם לתוצרי השרות.
- 5) כל תפוקה נוספת שתדרש על ידי העירייה כתוצר של שרות זה.

עיריית בת ים

מכרז פומבי מס' 29/20 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים

עמוד 37 מתוך 37

פרק 2 - ישום

2.3 אופי ומצב כללי של היישום - שרותי איתור מידע אודות הנכסים ו/או עדכון שוטף של מערכות

המידע לניהולם לאחר השלמת הסקר (M) (אופציה)

2.3.1 אופי השרות

במסגרת שרות איתור מידע אודות הנכסים ו/או עדכון שוטף של מערכות המידע לניהולם לאחר השלמת הסקר, תבוצענה כל הפעולות הנדרשות להבטחת רצף עדכניות וזמינות במערכות המידע של כל המידע אודות נכסי העירייה, לרבות:

(1) מעקב אחר שינויים העשויים ליצור צורך בעדכון המידע אודות הנכסים, כגון:

1.1 שינויים קנייניים – שינויים בגושים ו/או חלקות.

1.2 שינויים קנייניים – כתוצאה מהפקעות.

1.3 שינויים מבניים – על פי היתרי בניה / סיורי שטח.

1.4 שינויים תכנוניים - מתן תוקף לתוכניות בניין עיר.

1.5 שינויים חוקיים משפטיים – שינויי חקיקה ו/או פסקי דין.

1.6 החלטות מועצת העיר ו/או ועדותיה.

1.7 החלטות מינהליות שתתקבלנה בעירייה.

(2) איתור המידע הנדרש לצורך בחינת השלכות השינויים על תיעוד המידע אודות הנכסים או אופן הטיפול בהן, לרבות מסמכי מקור או העתקים שלהם, מכל הגורמים המטפלים בשינויים, בין בעירייה ובין מחוץ לה.

(3) ניתוח המידע וקביעה האם קיים צורך בעדכון המידע אודות הנכסים ו/או אופן הטיפול בהם.

(4) עדכון שוטף של מערכות המידע המשמשות את היחידה לניהול המידע אודות הנכסים בהתאם לשינויים שנקבע כי יש לעדכןם.

(5) ביצוע כל פעולה שתדרש ליחידה לביצוע תהליכי העבודה המתקיימים בה.

(6) ביצוע כל פעולה שתדרש ליחידה להבטחת זמינות ועדכניות המידע אודות הנכסים הן המתויק בתיקי הנכסים והן המתועד במערכות המידע.

הכל כמפורט במסמכי מכרז זה.

מובהר בזאת:

(1) אין בפרוט לעיל כדי לחייב את העירייה להזמין שרות זה כולו או חלקו או להזמינו כלל.

(2) הרשימה לעיל הינה עקרונית ולעירייה שמורה הזכות לשנותה, להוסיף עליה, או לגרוע ממנה לפי שיקול דעתה בכל עת במהלך ההתקשרות.

עיריית בת ים

מכרז פומבי מס' 29/20 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים
פרק 2 - ישום

עמוד 38 מתוך 38

2.3.2 תוצרי השרות

תוצרי השרות המוצע יכללו:

- 1) כל המידע אודות כל הנכסים, העומד לרשות היחידה, הן בתיקים והן במערכות מלא, זמין ועדכני.
- 2) עדכניות המידע אודות כל הנכסים, העומד לרשות היחידה, הן בתיקים והן במערכות עדכני ברמה של ימים.
- 3) צוות היחידה פנוי יותר לטפל במטלות המקצועיות המוטלות עליו.
- 4) כל תפוקה נוספת שתדרש על ידי העירייה כתוצר של שרות זה.

2.4 משתמשים ומערכות משיקות (M)

2.4.1 משתמשי פנים בתפוקות השרותים

משתמשי הפנים בתפוקות השרותים יהיו:

- 1) ראש העיר.
- 2) מועצת העיר.
- 3) מנכ"לית העירייה.
- 4) גזברית העירייה.
- 5) היועצת המשפטית.
- 6) צוות יחידת הנכסים
- 7) הממונה על הביטוחים.
- 8) מינהל הכספים על כל אגפיו.
- 9) מינהל ההנדסה על מחלקותיו.
- 10) מחלקת מכרזים

2.4.2 משתמשי חוץ

משתמשי החוץ בתפוקות השרותים יהיו:

- 1) חברות עירוניות וגופי הסמך של העירייה.
- 2) יועצים חיצוניים המספקים לעירייה שרותים בתחום הנכסים.

עיריית בת ים

מכרז פומבי מס' 29/20 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים
פרק 2 - ישום

עמוד 39 מתוך 39

2.5 מרכיבים ופונקציות ראשיות - תיחום פנימי (I)

2.5.1 תיאור כללי של המערכת הקיימת במלל.

2.5.1.1 כללי.

מובהר בזאת כי הפרטים הנמסרים במסמך זה אודות מערכת הנכסים נועדו לשמש כנתוני רקע בלבד והם מתייחסים למערכת ניהול נכסים המשמשת את העירייה, **הם נועדו להוות מידע כללי בלבד**, אין לראות בהם מפרט ו/או פרטים מלאים ו/או סופיים ואין בהם כדי לחייב את העירייה לכל דבר ועניין.

2.5.1.2 מרכיבי המערכת.

המערכת נועדה לטפל בשלושה מרכיבים / ממשקים עיקריים.

(1) מרכיב ניהול המידע אודות כל נכס.

(2) מרכיב ניהול פעילויות היחידה ומערך הנכסים.

(3) מרכיב הניהול הכספי של הנכסים.

חלק מהמרכיבים מבוצעים, בשלב זה, שלא באמצעות המערכת הקיימת.

2.5.2 תיאור כללי של מרכיבי המערכת

מרכיב המערכת לניהול המידע אודות כל נכס כוללת, בין השאר, את המידע הבא:

(1) נתוני כותרת לנכס

- מספר נכס על בסיס גוש וחלקה

- שם ותאור הנכס

- מעמד הנכס (על פי שלב במחזור חיי הנכס, כמפורט בהמשך)

- כתובות ותיאור מיקום הנכס

- שימושים בנכס

- משתמשים בנכס

- מהות הזכות בנכס

- מקור הזכות בנכס

- וכיו"ב.

(2) מספר נכס בארנונה.

(3) מספר מד מים

(4) מספר מונה חשמל

(5) נתוני הנכס בלשכת רישום מקרקעין (גוש, חלקה, הערות וכיו"ב)

- נתוני חלקות הקשורים לנכס

עיריית בת ים

מכרז פומבי מס' 29/20 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים

עמוד 40 מתוך 40

פרק 2 - ישום

- בעלי זכות בכל חלקה בעבר ובהווה

- מקור ומהות הזכות לכל בעל זכות

(6) נתוני תכנון הנכס

הסטוריה תכנונית עד לתוכנית העדכנית כולל, לרבות:

- מספר תוכנית קובעת מגרש

- מספר מגרש בתוכנית

- מספר תוכנית קובעת יעוד קרקע

- יעוד קרקע

- נתוני ייעוד הנכס (ע"פ התוכנית)

- סטטוס התוכנית

- כיו"ב

(7) נתוני מבנים / מחוברים בנכס

- פרטי היתרי בניה לרבות מספר, תאריך מתן ההיתר מהות הבקשה וכיו"ב

- תאור המבנים ויעודם

- תאור השטחים במבנה בחלוקה לכניסות, קומות מפלסים וחללים.

- נתוני השטח של כל מבנה ושל כל חלל בו.

- נתוני תשתיות נלוות בנכס (כגון מערכות מיזוג, כיבוי אש וכיו"ב)

- פרטי המחזיקים בכל חלל והשימושים שנעשים בו על ידם

- חוזים הקשורים למבנה

- תיעוד פרטי סיורים במבנה וממצאיהם.

- תיעוד פעולות שבוצעו במבנה

(8) נתוני חוזי קבלת הזכות בנכס

(9) נתוני משתמשים ושימושים בנכס

(10) שלבי טיפול בהקצאת הנכס לרבות: אישורי ועדת הקצאות, אישורי הנהלה, אישור

עירייה. לרבות אישורים שיש לתקף כמו ניהול ספרים וביטוח.

(11) חוזי מסירת זכויות בנכס לצד ג'

(12) נתוני ביטוח הנכס

- חברה מבטחת

- מס. פוליסה

- סוג פוליסה

- תוקף הפוליסה

(13) השקעות בנכס.

- מועדים

- היקף

- מהות

עיריית בת ים

מכרז פומבי מס' 29/20 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים
פרק 2 - ישום

עמוד 41 מתוך 41

- 14) תיעוד אירועים הקשורים לנכס / משימות לביצוע
- 15) יצירת מסלולי טיפול בתהליכים הקשורים לנכס לרבות:
- מסלול ברמת הנכס הבודד
 - תבנית לשחזור למספר / כלל הנכסים
 - פעולות לביצוע
 - גורמים מטפלים
 - סדר הטיפול
- 16) איתור ופינוי פלישות
- 17) שמאוויות ושערוכים כספיים
- 18) מעקב תוקף ערבויות וביטוחים
- 19) חיובים לסוגיהם ומעקב גבייתם
- 20) קישור ואיתור תרשימים גרפיים או סרוקים הקשורים לנכס.
- 21) קישור ואיתור קבצי תכתובת או חישובים או מצגות שנערכות במעבד תמלילים, גליון אלקטרוני או תוכנת עריכת מצגות הקשורים לנכס.
- 22) ממשקים למערכות המשיקות.
- 23) בין מערכת הנכסים לבין מערכות רישוי הבניה ויעודי הקרקע המרחבי, בשלב זה, ממשק הזנק בלבד.

הערה:

למען הסר ספק מובהר בזאת כי אין ברשימה לעיל להוות את כלל המידע שיאגר בבסיס הנתונים ו/או ימסר לעירייה ועל תפוקות סקר הנכסים לכלול את כל המידע שידרש לעירייה לצורך ניהול נכסיה על פי דרישות החוקים והתקנות, צרכיה וכמפורט במסמכי מכרז זה. ככל שידרש לעירייה מידע המיועד להקלט בשדה יעודי במערכת וזה לא יהיה קיים בה, תפעל העירייה ככל הניתן, להוספתו. ככל שיתקל הספק בצורך בשדה כאמור יהא עליו לדווח על כך למנהל וככל שלא ניתן יהיה להוסיף שדה במערכת לפעול לפי הוראותיו.

2.6.1 כללי (M).

השרותים הנדרשים במכרז והשימוש בתפוקותיהם באמצעות עדכון המערכת יתאמו את התהליכים הנדרשים לביצוע על ידי המשתמשים. מהות טיפול מערך הנכסים נחלק למישורים העיקריים הבאים:

- 1) טיפול בנכסים
- 2) שרות למקבלי החלטות
- 3) שרות למחזיקים בנכסים

2.6.2 מישור הטיפול בנכסים – תהליכים

במישור הטיפול בנכסים מתקיימים התהליכים הבאים:

- 1) יצירת נכסים
- 2) השבחת נכסים קיימים (כתוספות בניה / בניה חדשה, פיתוח שטח וכיו"ב)
- 3) רישום זכויות בנכסים
- 4) הפקעה.
- 5) חכירה.
- 6) שימור ותחזוקת נכסי העירייה הפנויים
- 7) שימור זכויות העירייה בנכסים איתור ומניעת פלישות / עבירות בניה החזקה ללא הסכם או שלא על פי תנאי ההסכם
- 8) השכרת נכסים
- 9) הקצאת נכסים
- 10) שכירת נכסים
- 11) ביצוע / מעקב תשלומים לספקים (משכירים, חשמל, מים וכיו"ב)
- 12) השבחת / מינוף נכסים ו/או כלכליות ניצולם
- 13) ניהול המידע אודות הנכסים ע"פ חוק ובהתאם לצרכי העירייה.

2.6.3 מישור השרות למקבלי החלטות – תהליכים

במישור השרות למקבלי החלטות מתקיימים התהליכים הבאים:

- 1) איתור נכסים העונים לצרכים
- 2) התאמת נכסים קיימים לצרכים משתנים
- 3) איתור ומסירת מידע אודות הנכסים

עיריית בת ים

מכרז פומבי מס' 29/20 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים
פרק 2 - ישום

עמוד 43 מתוך 43

2.6.4 מישור השרות למחזיקים בנכסים – תהליכים

במישור השרות למחזיקים בנכסים מתקיימים התהליכים הבאים:

- 1) הכנת הסכמים.
- 2) קבלת נכסים חדשים.
- 3) מסירת הנכסים למשתמשים.
- 4) קבלת הנכסים לאחר תום שימוש.
- 5) החזרת הנכסים לבעלים (במקרה של השכרה / חכירה).
- 6) מעקב תוקף הסכמים.
- 7) מעקב תוקף ערבויות וביטוח.
- 8) חיוב המחזיקים בנכסים ב"דמי ההחזקה" (שכירות / דמי שימוש בהקצאה וכיו"ב).
- 9) גבית דמי ההחזקה.
- 10) מעקב אחר גבית דמי ההחזקה.

2.7 תפוקת סקר הנכסים – תיוק בתיקים (M)

התיעוד שיסופק כחלק מתפוקת השרותים, יסופק גם כשהוא מתויק ב"תיקי הנכסים" בין שיסופקו על ידי העירייה ובין על ידי הקבלן, ובהתאם להוראות המנהל, בין השאר באופן הבא:

- 1) יאותר כל המידע אודות נכס המתויק בתיקים שונים.
- 2) כל המידע אודות נכס יאוחד ויתויק בתיק הנכס הראשי.
- 3) המסמכים יתויקו בתיקים על פי נושאים עם חוץ לפני כל נושא עליו מצוין שמו.
- 4) שמות החוצצים וסדר תיוקם יקבע על ידי העירייה.
- 5) מסמכים שאינם ברי חירור כתוכניות או שהחירור עלול לפגוע בתוכנם יתויקו בתוך שמרדפים.
- 6) פרטים הנכס המופיעים על כריכת כל תיק תעודכן בהתאם לדרישות העירייה לרבות הוספה של פרטים לכיתוב הקיים ו/או עדכון שלו.
- 7) כל תיק בלוי יוחלף בתיק חדש שיסופק כאמור על ידי העירייה, בין אם נדרש בו עדכון ובין אם לא.

2.8 תפוקת סקר הנכסים מסירת נכסים (M)

קצב מסירת הנכסים לביקורת קבלה סופית לעירייה, לאחר אישור הפיילוט, לא יפחת מ- 150 נכסים בממוצע לחודש עבודה.

עיריית בת ים

מכרז פומבי מס' 29/20 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים
פרק 3 - טכנולוגיה עמוד 44 מתוך 44

3. טכנולוגיה (S)

3.0 כללי – הבהקים (I)

- הנתונים שיאספו בסקר הנכסים יקלטו במערכת לניהול הנכסים הקיימת בעירייה, ו/או כל מערכת אחרת בה תצטייד העירייה במהלך ההתקשרות עם הזוכה במכרז זה.
- קליטת הנתונים במערכת הנכסים תעשה, כולה או חלקה ממשרדי העירייה ו/או ממשרדי הקבלן וזאת לפי שיקול דעתה הבלעדי של העירייה.
- קבצי הסריקה יוזנו על ידי הספק למערכת בהתאם להוראות העירייה באופן המאפשר הצגתם באמצעות מערכת הנכסים המשמשת את העירייה.

3.1 קבצי סריקת מסמכים, תוכניות ותמונות (M)

3.1.1 סריקה

ניהול המידע הגרפי / סרוק / מצולם לסוגיו אודות הנכסים יעשה באמצעות מערכת הנכסים.
העירייה מצפה כי סריקת המסמכים עבורה, תעשה ברזולוציה שתבטיח מצד אחד קריאות של המסמכים הנסרקים ומצד שני נפח אחסון סביר.
לאור האמור לעיל, סריקת המסמכים הנדרשת תהיה ברזולוציה של **200 DPI**.
רק במקרה של מסמכים דהויים או שהמקור הופק על נייר דק ו/או שקוף תועלה רזולוציית הסריקה עד לנראות הנדרשת.
מכל קובץ סרוק מצפה העירייה כי יימסרו לה עותקים בפורמט שיאפשר צפייה בחומר גם באמצעות צפיין חופשי, כדוגמת Acrobat Reader
דוגמא לציפיות העירייה מובאת להלן:

החומר הנסרק	סוג סריקה	גודל	פורמט עותקים	הערות
מסמכי נכסים	ש/ל	A4	PDF/Jpeg	תכתובות, אישורים, חוזים וכיו"ב
מסמכי נכסים	ש/ל	A3	PDF/Jpeg	טבלאות, תרשימים וכיו"ב
מסמכי היתר בניה	ש/ל	A4	PDF/Jpeg	
תקנוני תב"ע	ש/ל	A4	PDF/Jpeg	
גרמושקות ונספחים ①	צבע	A0 ②	PDF/Jpeg	לפי אורך הגרמושקה ②

① אופציה רק לגבי מסמכים שלא נסרקו במסגרת פרויקט הסריקה של ארכיב התכנון

והרישוי של העירייה ולאחר אישור מנהל. בכל מקרה עבור ביצוע כל הפעולות הנדרשות על פי המכרז לסריקה צבעונית של תשריט תוכנית הגשה (גרמושקה) או תוכנית חלוקה או תשריט אחר A0 כנדרש במכרז לא יעלה על 8 ש"ח לתוכנית.

עיריית בת ים

מכרז פומבי מס' 29/20 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים

עמוד 45 מתוך 45

פרק 3 - טכנולוגיה

הערות:

- 1) למען הסר ספק מובהר בזאת כי מסמכים שיאוותר עותק סרוק שלהם יועברו לשימוש העירייה כמו שהם. הקבלן יסב את תשומת לב העירייה בכל מקרה שעותק סרוק של מסמך אינו ברמת הנראות הנדרשת. במקרה כנ"ל, ההחלטה על סריקה מחדש רזולוציית וסוג הסריקה מחדש תהיה של העירייה בלבד.
- 2) סריקות המסמכים תעשה על ידי סורקים שיעמיד לשם כך הקבלן על חשבונו.
- 3) הסורקים שיעמיד הקבלן יותקנו, לפי החלטת העירייה, בעירייה ו/או במשרדיו.

3.1.2 צילום דיגיטאלי של נכסים

- 1) צילום דיגיטאלי של נכסים יעשה ברזולוציה מינימאלית שתבטיח נראות ברורה של המצולם. קובץ התמונה ישמר בפורמט Jpeg ובגודל של עד 4MB
- 2) פורמט התמונות יהיה תואם לזה הניתן לקישור ולהצגה באמצעות מערכת הנכסים.
- 3) ככל שהצילום יבוצע בפורמט שאינו תואם את יכולות ההצגה של מערכת הנכסים, ימיר הקבלן את הפורמט, מפורמט המקור המצולם לפורמט בר הצגה במערכת הנכסים וזאת על חשבונו בלבד.

3.1.3 קישור המסמכים הסרוקים והתמונות.

- 1) מערכת הנכסים מאפשרת קישור של קבצי הסריקה ישירות אליה ככל שהסריקה נעשית ממנה.
- 2) בכל מקרה שהסריקה תעשה באופן שלא יוצר קישור מיידי בין נשוא החומר הסרוק לישות אליה הוא שייך במערכת הנכסים (שלא ישירות ממערכת הנכסים), יאורגנו קבצי הסריקה וכן קבצי התמונות בתיקיות באופן שיאפשר זיהוי תוכנם ולפיו את קישורם לישויות המתאימות במערכת הנכסים.

3.2.1 מצב קיים – כללי (I)

במועד הכנת מסמך זה משמשות את היחידה המערכות הבאות:
מערכת לניהול המידע אודות הנכסים ותהליכי העבודה לטיפול בהם מבית בר טכנולוגיות.

במועד הכנת מסמך זה משמשות את העירייה לניהול מידע הקשור לנכסים המערכות הבאות:

- 1) מערכת רישוי ופיקוח על הבניה מבית קומפלוט, באגף מהנדס העיר.
 - 2) מערכת מעקב תב"ע מבית קומפלוט, באגף מהנדס העיר.
 - 3) מערכת יעודי קרקע מילולית ומרחבית מבית קומפלוט, באגף מהנדס העיר.
 - 4) מערכת לניהול גביה, מג"ע, מבית מטרופולינט באגף הגביה.
- בין מערכת הנכסים לשאר המערכות לא קיים ממשק מלא.**

3.2.2 מערכת הנכסים – כללי

- 1) קליטת הנתונים תעשה במערכות המידע לניהול המידע אודות הנכסים ותהליכי העבודה לטיפול בהם המשמשות את העירייה.
- 2) לעירייה שמורה הזכות, לפי שיקול דעתה הבלעדי לקבוע בכל עת במהלך ההתקשרות לפי מכרז זה את אופן קליטת הנתונים במערכות העירייה, לרבות האם הקליטה כולה או חלקה תעשה מעמדות עבודה במשרדי הקבלן ו/או במשרדה היא.
- 3) בכל מקרה, לצורך ביצוע קליטה של נתונים במערכת הנכסים במשרדה תעמיד העירייה לרשות הקבלן עמדת עבודה אחת.
- 4) ככל שתחליט העירייה על הוספת עמדות עבודה יספק הקבלן על חשבונו עמדות מחשב והעירייה תעמיד לרשותו את התקנת התוכנה וקישור העמדה לרשת המחשבים של העירייה.
- 5) ככל שתחליט העירייה כי קליטת הנתונים במערכת הנכסים תעשה, כולה או חלקה, ממחשבי הקבלן שבמשרדיו היא תאפשר לו גישה מרחוק למערכת הנכסים.
- 6) בכל מקרה שהעירייה תאפשר לקבלן גישה מרחוק, כאמור:
 - 6.1 יעמיד הקבלן על חשבונו את המחשבים והציוד ההיקפי הנדרש במשרדיו הן לשימוש במערכת והן לקישור המחשבים לעירייה.
 - 6.2 יעמיד הקבלן את כל אמצעי אבטחת המידע במשרדיו כפי שידרשו על ידי מנמ"ר העירייה לרבות כל הנדרש בהנחיות ודרישות אבטחת המידע של העירייה, כמפורט בנספח אבטחת המידע, שעמידה בתנאיו הינה כתנאי יסודי בהסכם וזאת על חשבונו בלבד.
 - 6.3 יעשה שימוש במערכות בהתאם להוראות מנמ"ר העירייה.

עיריית בת ים

מכרז פומבי מס' 29/20 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים
פרק 3 - טכנולוגיה עמוד 47 מתוך 47

3.2.3 הכשרת צוות הקבלן לשימוש במערכת הנכסים

- (1) הקבלן יכשיר את עובדיו לשימוש מלא במערכת הנכסים המשמשת את העירייה וזאת על חשבונו בלבד ובאופן שלא בלוח הזמנים לו הוא מחוייב להספקת השרותים נשוא מכרז זה.
- (2) ככל שבמהלך ההתקשרות תחליף העירייה את מערכת הנכסים המשמשת אותה, כאמור בין השאר בסעיף 3.0 לעיל, יכשיר הקבלן את צוותו לשימוש מלא במערכת שתותקן וזאת על חשבונו בלבד ובתוך 10 ימי עבודה מהמועד בו תודיע לו העירייה כי המערכת כשירה לשימוש על ידו.

3.2.4 מערכות הנכסים - שדרוגים.

- (1) ספק מערכת הנכסים המשמשת את העירייה ידרש מעת לעת לבצע בה הן תהליכי שדרוג והתאמה לצרכי העירייה וכן יתכן וישדרג ביוזמתו את גרסאותיה משיקוליו הוא.
- (2) לאור האמור לעיל מובהר בזאת כי ככל שלאור השדרוגים וההתאמות שיבוצעו במערכת תדרש הכשרה של צוות הקבלן שיספק שרותים לעירייה היא תעשה על ידי הקבלן ועל חשבונו.

3.2.5 מערכות אחרות המשמשות את היחידה

- (1) לצורך ביצוע השרותים הנדרשים במכרז זה ידרש הקבלן לעשות שימוש ו/או לעדכן מידע שיאותר גם במערכות האחרות המשמשות את היחידה או מתועדים בה נתונים אודות הנכסים, לרבות מערכת הגביה.
- (2) ככל שידרש הקבלן לעדכן ו/או לאתר מידע ממערכת הגביה ו/או מכל מערכת אחרת המשמשת את היחידה או מתועדים בה נתונים אודות הנכסים, הוא יכשיר את עובדיו לשימוש בהן וזאת על חשבונו בלבד.

3.3 שכבת נכסים במערכת המידע המרחבית (GIS) מפרט שכבות ומידע מילולי (M)

3.3.1 כללי

- (1) שכבת הנכסים תכלול פוליגון לכל נכס.
- (2) נכסים שהם מחוברים יצוינו בשכבה גם בנקודה במרכזו אליה יקושר מידע מילולי אודות המחובר, כמפורט בהמשך.
- (3) כל ישויות השכבה יעוגנו לרשת ישראל החדשה.
- (4) לכל נקודה תצוינה קואורדינטות ה - X ו- Y.

עיריית בת ים

מכרז פומבי מס' 29/20 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים
פרק 3 - טכנולוגיה
עמוד 48 מתוך 48

3.3.2 מפרט השכבות.

- 1) שכבת הנכסים תתבסס על מפרט השכבות מפרט 827 / מבא"ת.
- 2) בכל עת שיוחלט על שילוב שכבה שאינה מוגדרת במפרט תקבע השכבה ביחד עם הממונה מטעם העירייה.

3.3.3 מידע מילולי.

- 1) שכבת הנכסים תערך באופן שיאפשר תשאולה ברמת נתוני יסוד לנכס גם ללא ממשק בינה לבין מערכת הנכסים.
- 2) לאור האמור לעיל יקושר, על פי העניין, לכל פוליון נכס / נקודת מחובר Attribute / בסיס נתונים שיכלול, לפחות את השדות הבאים:
 - 2.1 מספר נכס
 - 2.2 סוג הנכס (תשתית / ערך)
 - 2.3 יעוד הנכס (על פי תב"ע)
 - 2.4 תאור הנכס
 - 2.5 שטח החלקה הכלול בנכס
 - 2.6 בעל הזכות
 - 2.7 מהות הזכות
 - 2.8 מאפייני זכות העירייה בנכס
 - 2.9 מחזיק בנכס
 - 2.10 סטטוס הנכס
 - 2.11 ככל שהנכס כולל מספר מחוברים יצויין לצד הנקודה המסמנת אותו מספר המחובר / מבנה.

הערה:

למרות האמור לעיל, ומבלי לגרוע ממנו, שמורה לעירייה הזכות לקבוע, לפי שיקול דעתה הבלעדי את כמות וסוגי השדות שיכללו במידע המילולי האמור לעיל ובלבד שכמות השדות לישות לא יעלה על 20 שדות.

העירייה תחליט אלו מבין השדות יוצגו על פני המפה.
לצורך קליטת השכבה ידרש הקבלן להעביר לעירייה טבלת Excel הכוללת את השדות כמפורט לעיל.

עיריית בת ים

מכרז פומבי מס' 29/20 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים
פרק 4 - מימוש

עמוד 49 מתוך 49

4. מימוש (S)

4.1 גורמים מעורבים

4.1.1 צוות מנהלי (I)

הצוות המנהלי של הפרוייקט ימנה:

- (1) מנהל הנכסים.
- (2) יועץ העירייה למכרז.

4.1.2 צוות מקצועי (I)

הצוות המקצועי של הפרוייקט ימנה:

- (1) מנהל הנכסים.
- (2) יועץ העירייה למכרז.
- (3) רשם הנכסים של העירייה.

עיריית בת ים

מכרז פומבי מס' 29/20 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים

עמוד 50 מתוך 50

פרק 4 - מימוש

4.2 אופן המימוש (M).

4.2.0 מקום הביצוע

לאור מצוקת המקום בעירייה, שמורה לעירייה הזכות לקבוע כי ביצוע העבודות הנדרשות לאספקת השרותים נשוא מכרז זה, יעשה משרדי הקבלן. האמור לעיל יחול על כל הפעולות שאינן מחייבות כי ביצוען יעשה במשרדי העירייה כולן או חלקן, לפי שיקול דעתה הבלעדי של העירייה בכל עת במהלך אספקת השרותים לפי המכרז. ככל שתקבע העירייה שעבודה תבוצע במשרדי הקבלן, מובהר בזאת כדלקמן:

- 1) כל העלויות הנגזרות מכך תחולנה על הקבלן בלבד.
- 2) העירייה תאפשר לקבלן להתחבר עם מחשביו הוא ממשרדו למערכת הנכסים המותקנת בעירייה וזאת באופן שלא יפגע בפעילות ו/או בשימוש העירייה במערכות בהן מנוהל המידע אודות הנכסים.
- 3) ככל שלצורך התחברות הקבלן, כאמור לעיל, ידרשו רשיונות לסביבת העבודה ו/או למערכת, יספקם, יתקינם ויעמידם הקבלן לרשות העירייה, למשך כל תקופת ביצוע הסקר על חשבונו בלבד.
- 4) הקבלן יבצע על חשבונו גם את כל הפעולות הנדרשות לאיתור התיקים והמסמכים במשרדי העירייה, שינועם למשרדיו והחזרתם למקום שיקבע לאחסנם במשרדי העירייה.
- 5) ארגון המסמכים לשינוע, שינועם והטיפול בהם במשרדי הקבלן יעשה על אחריותו ובאופן שיבטיח את שלמותם ותקינותם.
- 6) ככל שידרש לעירייה מסמך / תיק הנמצא במשרדי הקבלן לצורך ביצוע הסקר הוא יעבירו אליה בתוך יום עבודה אחד (1) מהמועד בו הוא התבקש.

4.2.1 הגורם המבצע

לצורך ביצוע השרותים ימנה הקבלן מנהל פרויקט מטעמו וכן צוות מבצע בכמות שתדרש לצורך ביצוע הפרויקט בקצב הנדרש על ידי העירייה. מנהל הפרויקט ועובדי הצוות המבצע יהיו בעלי השכלה, ההכשרה והנסיון כנדרש בתנאים וכמפורט מכרז זה. למען הסר ספק מובהר בזאת:

- 1) לעירייה שמורה הזכות לדרוש מהקבלן להחליף כל נותן שרות מטעמו במסגרת השרותים נשוא מכרז זה וזאת מבלי שתדרש לנמק את בקשתה.
- 2) בקשה כאמור תועבר לקבלן בכתב.
- 3) ביקשה העירייה מהקבלן להחליף נותן שרות כאמור, יחליפו הקבלן בתוך 20 ימי עבודה וזאת בנותן שרות בעל השכלה, הכשרה ונסיון כנדרש בתנאים וכמפורט מכרז זה.
- 4) לא יהיה בבקשה להחלפת נותן שרותים כדי להוות עילה לקבלן שלא לעמוד בהתחייבות מהתחייבויותיו לעירייה על פי ההסכם.

עיריית בת ים

מכרז פומבי מס' 29/20 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים
פרק 4 - מימוש
עמוד 51 מתוך 51

4.2.2 תוכנית עבודה כוללת

המציע יפרט בהצעתו את תוכנית העבודה המתוכננת על ידו לאספקת כל שרות או מרכיב שלו, בהתאם ללוחות הזמנים הנקובים במסמכי המכרז, כגון:

- 1) עריכת סקר שלמות ועדכניות המידע המילולי, הגרפי, המרחבי והתהליכי אודות הנכסים בבסיס נתוני מערכת הנכסים ובתיקי הנכסים והשלמות / עדכון המידע.
 - 1.1) על פי המפרטים לסקר מלא.

התפוקה הנדרשת מתהליך עריכת סקר על פי המפרטים לסקר מלא, לאחר הפיילוט היא 150 נכסים לחודש בממוצע.

- 1.2) עדכון פרטי נכסים על פי רשימה שתעמיד העירייה לקבלן שתכלול הן את רשימת הנכסים והן את רשימת מאפייני הנתונים לעדכון.
 - 1.3) עדכון פרטי נכסים על פי מאפיינים כגון יעוד, שימוש, שטח וכיו"ב.
 - 1.4) עדכון על פי שינויים מאז העדכון האחרון (כגון שינויים בתכנון, בקדסטר וכיו"ב).
- 2) עריכת סקר איתור מספר פיזי במערכת הגביה.
 - 3) טיפול ברישום זכויות.
 - 4) אספקת שרותי איתור מידע אודות הנכסים ו/או עדכון שוטף של מערכות המידע לניהולם **לאחר השלמת הסקר.**
 - 5) הקמת שכבת נכסים למערכת ה-GIS.

המציע יפרט את סדר ביצוע השלבים / מרכיבים בפרוייקט ויצגם גם בתרשים גנט, וגם את תמהיל המקורות בהן יאתר מידע אודות כל סוג נכס, מעבר לנדרש במכרז זה

לכל שלב / מרכיב יפרט המציע:

- מתודולוגיה.
- סדר פעולות
- לוחות זמנים לביצוע.
- תפוקות
- גורם מבצע/ אחראי
- מעורבות נדרשת מהמזמין.

מובהר בזאת כי שלב ראשון בכל תהליך עבודה לכל אחד מהשרותים יהיה ביצוע פיילוט, במתחם שיקבע ע"י העירייה לפי שיקול דעתה הבלעדי.

במסגרת הפיילוט יבחנו הן תהליכי העבודה המתוכננים לאופן אספקת השרות והן תפוקותיו.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מהזכות השמורה לעירייה להורות לקבלן על שינויים בסדר ו/או בתוכנית העבודה וזאת ככל שתחליט היא שתוכנית עבודה אף שאושרה ו/או אופן ביצוע השרותים לפיה מחייבים שינוי וזאת בכל עת במהלך ההתקשרות.

עיריית בת ים

מכרז פומבי מס' 29/20 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים

עמוד 52 מתוך 52

פרק 4 - מימוש

למרות האמור לעיל מובהר בזאת כי אין בבחירת אתר הפיילוט לעיל כדי לחייב את

העירייה ושמורה לה הזכות הן לקבוע מתחמים אחרים.

למען הסר ספק מובהר בזאת כי התוכנית שתוגש על ידי המציע שיזכה תהווה המלצה לעירייה.

לאחר חתימת ההסכם, תוגש לאישור העירייה, לפי דרישתה תוכנית פעולה מותאמת להיקף העבודה ולצרכי וסדרי העדיפויות שלה.

תוכנית העבודה תתואם עם המנהל ותוגש לאישורו בתוך **10 ימי עבודה** מיום דרישת העירייה לקבלה.

ככל שתבקש העירייה שינויים בתוכנית העבודה יבצעם הקבלן ככתבם וכלשונם ויעביר תוכנית מתוקנת לעירייה בתוך 5 ימי עבודה ממועד הבקשה.

4.2.3 תחילת ביצוע התוכנית על ידי הקבלן יהיה בתוך **10 ימי עבודה** מאישורה על ידי העירייה.

4.2.4 אופן ביצוע הסקר לפי מפרט סקר מלא

4.2.4.1 פרוט סוגי ממצאים המחייבים טיפול.

המציע יפרט את סוגי הממצאים המחייבים טיפול כפי שיפורטו על ידו בדו"ח כנדרש בפרק 2 "יישום".

4.2.4.2 פרוט סוגי ההמלצות להמשך טיפול.

המציע יפרט את סוגי המלצותיו להמשך טיפול כפי שיפורטו על ידו בדו"ח כנדרש בפרק 2 "יישום".

4.2.4.3 פרוט אופן הדרכת המשתמשים במערכת במהלך ביצוע הסקר.

המציע יפרט את האופן בו בכוונתו להדריך את צוות היחידה בשימוש בנתוני הנכסים העדכניים במערכת ניהול הנכסים המשמשת את העירייה.

4.2.5 אופן ביצוע טבלת שכבת הנכסים ליישום GIS

4.2.5.1 המציע יפרט את אופן ביצוע שכבת הנכסים ליישום ה-GIS.

4.2.5.2 הפרוט יכלול, בין השאר:

- 1) תאור תהליך איתור הנתונים (לרבות מקורות יצירת שכבת הנתונים).
- 2) את אופן מיקום הנכסים.
- 3) את אופן תיחום הנכסים בכל מקרה שנכס הוא חלק מחלקה / מגרש.
- 4) את אופן מסירת החומר הממוחשב לעירייה (פורמט, אופן שילוב נתונים מילוליים וכיו"ב).

עיריית בת ים

מכרז פומבי מס' 29/20 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים
פרק 4 - מימוש עמוד 53 מתוך 53

4.2.6 אופן ביצוע השרותים האחרים.

ביצוע כלל השרותים יעשה כמפורט בפרק 2 "ישום".

4.2.7 תפוקות השרותים.

- 4.2.7.1 התייעוד שיסופק כחלק מתפוקת השרותים, יסופק גם כשהוא מתויק ב"תיקי הנכסים" שיסופקו על ידי העירייה, ובהתאם להוראות המנהל.
- 4.2.7.2 כל המידע אודות כל הנכסים, העומד לרשות היחידה, הן בתיקים והן במערכות מלא, זמין ועדכני.
- 4.2.7.3 כל תפוקה נוספת המפורטת במכרז ו/או שתדרש על ידי העירייה כתוצר של השרותים שיזמנו לפיו.
- 4.2.7.4 הקבלן יערך באופן שאספקת שרותי הסקר תעמיד לרשות העירייה מנות של 150 נכסים בממוצע בתום כל חודש עבודה, כאשר כיסוי הנכסים בעיר יעשה על פי שכונות / מתחמים / רובעים ו/או על פי גושים, בהתאם לשיקול דעת העירייה. ככל שהסקר יערך על פי שכונות / מתחמים / רובעים תהיינה המנות מתוך גושים הנכללים בהם.

משמעות של מנת נכסים שתעמוד לרשות העירייה לעניין זה היא:

- 1) נסקרו לגביהם כל מקורות המידע הפרטניים כגון:
 - 1.1 לשכת רישום המקרקעין
 - 1.2 רשות מקרקעי ישראל
 - 1.3 מסמכי רישום הנכסים של העירייה או רישומים אחרים.
 - 1.4 מערכת ניהול המידע אודות הנכסים ולניהול תהליכי העבודה לטיפול בהם.
 - 1.5 תכניות מתאר ובנין עיר, לסוגיהן הן מאגף ההנדסה / הועדה המקומית לתכנון ולבניה, וכן ממערכת ה-GIS המשמשת את העירייה.
 - 1.6 תוכניות מתאר ובנין עיר לסוגיהן בועדה המחוזית או כל מוסד תכנון אחר בו ניתן לאתר עותק מקור של תוכנית.
 - 1.7 לפי העניין, תיקי רישוי בניה פיזיים ונתונים ממערכת רישוי בניה
 - 1.8 תצלומי אויר לסוגיהם
 - 1.9 לפי העניין, סיור באתר ותייעוד מלא של השטח והמחוזיים, המשתמשים והשימושים לרבות צילום מחובר מ-4 חזיתות
 - 1.10 מפות גוש ותמורות מעודכנות
 - 1.11 מפות עדות (As Made)
 - 1.12 מיפוי פוטוגרמטרי
 - 1.13 מפות מדידה שבוצעו בעיר.
 - 1.14 תיקי שומה שבוצעו עבור העירייה

עיריית בת ים

מכרז פומבי מס' 29/20 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים

עמוד 54 מתוך 54

פרק 4 - מימוש

2) נתוני ממצאי הסקירה לעיל הוזנו למערכת במקום המיועד להם.

3) כל מסמכי המקור שאותרו נסקרו וקושרו למערכת.

4) הוכן דוח ממצאים ראשוני הנוגע לנכסים ונמסר לעירייה

4.2.7.5 הקבלן יערך באופן שכל הפעולות הנוגעות לאיתור מידע אודות הנכסים המחייבים

סקירה גורפת תבוצענה במקביל לפעולות המפורטות לעיל, כך שעם מסירת מנת

הנכסים האחרונה יעמוד לרשות העירייה כל המידע מכל מקורות המידע אודות כל

הנכסים.

הבהרות:

על לוחות הזמנים בתוכנית העבודה להלום את היקף התפוקות הנדרש על ידי העירייה.

אין באמור לעיל כדי למנוע מהעירייה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להורות לקבלן על הוספה

או הפחתה של כמות הנכסים שיטופלו על ידו בכל עת וזאת בהודעה בכתב.

4.3 אחריות (M)

למרות שבכוונת העירייה לבצע בקרת איכות מדגמית לתפוקות הסקר, יהיה הקבלן אחראי להשלים ו/או לתקן, על חשבונו, כל נתון ו/או מידע אחר שימצא חסר ו/או לקוי במשך כל תקופת ההתקשרות לפי מכרז זה ולא פחות מתקופה של שנתיים (24 חודשים) לפחות ממועד השלמת הסקר.

4.4 חוסן ואמינות (M)

4.4.0 תוכניות בדיקות

הקבלן יבצע בקרת איכות לממצאי הסקר ולתיעודם, הן הפיזי והן במערכת הנכסים, קודם למסירת הממצאים לביקורת העירייה.

בקרת האיכות על ידי הקבלן תבוצע על ידי מבקר איכות מטעמו שיהיה מי מעובדיו הבכירים והמנוסים כבקרי איכות.

ביצוע בקרת איכות לנכס תתועד במערכת הנכסים (כארוע)

המציע יפרט בהצעתו:

1) את אופן ביצוע בקרת האיכות לממצאי / תפוקות הסקר במהלך ביצוע הסקר

2) את תוכנית בדיקות הקבלה המוצעות על ידו לממצאי הסקר.

עיריית בת ים

מכרז פומבי מס' 29/20 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים
פרק 4 - מימוש
עמוד 55 מתוך 55

4.4.1 עדכון בסיס נתונים

עדכון בסיס הנתונים יעשה על ידי הקבלן ישירות למערכת המשמשת את העירייה.
כל עלויות התקשורת ממשרדי הקבלן למערכת העירייה תחולנה על הקבלן.

תהליך טיפול הקבלן בנכס אורך פרק זמן.

לאור העובדה שהקבלן מבצע את עדכון המערכת על סמך נתונים שהובאו בפניו בעת
תחילת טיפולו בנכס יתכן מצב שעד ובטרם יעדכן את בסיס הנתונים יחול בנכס שינוי.

לאור האמור לעיל על הקבלן לפרט כיצד בכוונתו להבטיח כי לא ייווצר מצב שהנתונים
שהוא מעדכן בנכסים הן יהיו עדכניים והן לא "ידרסו" נתונים מעודכנים מאלו שעומדים
לרשותו.

4.5 ניהול תהליך הסקר ובקרת איכות (M)

העירייה שומרת לעצמה את הזכות לנהל את תהליכי אספקת השרותים ולבצע במהלכם בקרת
איכות.

בקרת האיכות תהא, לפי שיקול העירייה, בקרה סופית של התפוקות.

לעירייה שמורה הזכות לפי שיקול דעתה גם לבצע בקרה של כל תהליך ובקרה של התפוקות
במהלכו.

ככל שתמנה העירייה מנהל לתהליך ו/או מבקר איכות מטעמה, מתחייב המציע, בעצם הגשת
הצעתו, כי היה ויזכה, ישתף פעולה עם מנהל התהליך ועם מבקר האיכות, ישמע להוראותיו ויבצע
את שיוטל עליו על ידו וכל זאת על חשבונו בלבד.

למען הסר ספק מובהר בזאת כי אין, בניהול תהליך ו/או בבקרת האיכות מטעם העירייה כאמור
לעיל ובמכרז זה, כדי לשחרר את הקבלן מאחריותו המלאה לשלמות ולאיכות תהליכי העבודה
ותפוקות הסקר.

עיריית בת ים

מכרז פומבי מס' 29/20 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים
פרק 5 - עלות

עמוד 56 מתוך 56

5. עלות (M) - כתב הצעת המחיר

הבהרות

(1) כללי.

שכר הטרחה המבוקש עבור ביצוע הסקר לנכס כהגדרתו יכלול את כל הפעולות הנדרשות לאיתורו, תיעודו והגשת תפוקות תהליך במלואן, הזנת כל נתוניו למערכת ניהול הנכסים, הפקת פלטים לצרכי בקרת איכות וכל הנדרש לאספקת תפוקות שרות זה כנדרש וכמפורט במסמכי המכרז.

(2) לצורך תמחור הסקר יוגדר נכס באופן הבא:

- במקרים בהם בוצעה פרצלציה - נכס הוא חלקה רשומה.
- במקרה שלא נעשתה פרצלציה - נכס, למעט דרך, יהיה מגרש בתוכנית גם אם הוא משתרע על מספר גושים ו/או חלקות.
- במקרים בהם קיימים מחוברים משמעותיים על מספר מגרשים וחלקות כגון: מבנים, מבנים, מתקן או חוזה הפעלה - יאוחדו החלקות/ מגרשים ויחשבו כנכס אחד.
- החלקות / מגרשים בהם קיימים מספר שימושים יוגדרו כנכס אב לנתוני המקרקעין ויקלט לכל שימוש/ משתמש / מחובר נכס משנה. במקרה כזה לא יחשב נכס האב כנכס וכן יחשב כל נכס משנה כנכס בפני עצמו.
- בבתים משותפים יוגדר נכס לנושא התמחור תת חלקה (גם אם הבית טרם נרשם בפנקס בתים משותפים).
- החלקות / מגרשים המשמשים כדרך, לרבות חלקות / מגרשי הרחבתה, יחשבו תמחירית כל אחד מהם כנכס תשתית ללא קשר עם כמות החלקות ו/או המגרשים עליו היא משתרעת. הקישור לדרך אחת יעשה באמצעות קשירתם לנכס אב שלא יחושב תמחירית כנכס.

למען הסר ספק מובהר בזאת כי מחיר כל הפעולות הנדרשות לביצוע וכן הפקת כל המסמכים והדוחות המבוקשים במכרז זה וכן כל פעולה הנדרשת לניהול ו/או בקרת התהליכים ובדיקת התפוקות כלול במחיר לנכס והעירייה לא תשלם עבורם כל תוספת. המחיר לנכס הוא המחיר אותו תשלם העירייה עבור סקירת נתוניו לפי מפרט מלא כמפורט במכרז זה וכמוגדר לעיל.

המחיר לנכס יהווה בסיס לתשלום תמורה על פי תפוקות

על המציע להציע מחיר על פי סוג הנכס (ערך או תשתית).

מעבר לאמור לעיל נדרש המציע להציע הצעה למחיר אחיד לנכס באשר הוא ללא קשר לסיווגו כאמור לעיל.

למען הסר ספק מובהר בזאת כי שמורה לעירייה הזכות הבלעדית לקבוע בכל עת את אופן תשלום התמורה.

שירותים נוספים (אופציונאליים)

בנוסף שמורה לעירייה הזכות, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להזמין מהזוכה במכרז בכל עת במהלך ההתקשרות עימו, אחד או יותר מהשרותים הבאים, במלואם או בחלקם.

עיריית בת ים

מכרז פומבי מס' 29/20 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים
פרק 5 - עלות

עמוד 57 מתוך 57

א. יצירת שכבת נכסים ליישום GIS (אופציה)

ייצור שכבת נכסים, שתאפשר לעירייה שימוש ביישום GIS מקושר למערכת ניהול הנכסים המילולית והגראפית, כאמור במפרט.
שכר טרחה עבור יצירת שכבת נכסים ימולא בטבלה ב' שבהמשך.

הבהרות

1) כללי.

עלות יצירת נכס בשכבת הנכסים כהגדרתו תכלול את כל הפעולות הנדרשות לאיתורו, תיעודו, הגראפי והמילולי, והגשת תפוקות תהליך יצירת הנכס במלואן לרבות מיקומו במרחב, הזנת נתוני ליישום ניהול שכבת הנכסים ו/או מערכת ה-GIS העירונית וכן קישורו למערכת ניהול מערך הנכסים.

2) לצורך התמחור יוגדר נכס, כפי שהוגדר בסעיף א' 2) לעיל.

למען הסר ספק מובהר בזאת כי המחיר המוצע כולל:

- את כל הפעולות הנדרשות מהמציע להקמת ואספקת שכבת הנכסים כשהיא מלאה תקינה וערוכה לשימוש (Production), בהתאם לדרישות מכרז זה.
- הפקת כל הדוחות המבוקשים במכרז זה בכל הקשור לשכבת הנכסים כלולים במחיר לנכס והעירייה לא תשלם עבורם כל תוספת.

ב. רישום זכויות (אופציה)

טיפול ברישום זכויות העירייה בנכסיה בלשכת רישום המקרקעין.

שכר טרחה עבור רישום זכויות ימולא בטבלה ג' שבהמשך.

הבהרות

ככל שתדרשנה פעולות מתנות לרישום זכויות כהכנת תשריטי חלוקה, ביצוע תהליכי איחוד וחלוקה, פרוק שותפות וכיוב', הכרוכות בעבודות תכנון ו/או מדידה הן תבוצענה על ידי גורם לו התקשרות עם העירייה ועל חשבונה.

ג. אספקת שרותי איתור מידע אודות הנכסים ו/או עדכון שוטף של מערכות המידע לניהולם לאחר השלמת הסקר (אופציה).

אספקת שרותי איתור מידע אודות הנכסים ועדכון שוטף של מערכת המידע המילולית לניהול נכסי העירייה וארכיב תיקי הנכסים (להלן "תיקון הנכסים" או "תקיון"). ו/או לעדכון שוטף של שכבת הנכסים במערכת ה-GIS העירונית / יישום GIS יעודי לנכסים, לאחר השלמת הסקר.

שכר טרחה עבור שרותי איתור מידע אודות הנכסים ו/או עדכון שוטף של מערכות המידע לניהולם לאחר השלמת הסקר ימולא בטבלה ד' שבהמשך.

עיריית בת ים

מכרז פומבי מס' 29/20 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים
פרק 5 - עלות

עמוד 58 מתוך 58

הבהרות

- למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אין בהצעת הקבלן לשרותי איתור מידע אודות הנכסים ו/או עדכון שוטף של מערכות המידע לניהולם לאחר השלמת הסקר (להלן "שרותי העדכון") כדי לחייב את העירייה להשתמש בשרותיו, גם אם יזכה, והשימוש בשרותים אילו הינו אופציונאלי.
- העירייה שומרת לעצמה את הזכות להזמין שרותי עדכון מהקבלן לכל סוג שרות המוצע על ידו בכלל מכרז זה והמהווה גם מענה על צורכי עדכון המערכת וכן לניהול מערך הנכסים, וזאת בהתאם למחירים שהציע במכרז זה למשך כל תקופת ההתקשרות, ככל שתהיה, לפי שיקול דעת העירייה בלבד
- מעבר לאמור לעיל ומבלי לגרוע ממנו יובהר כי העירייה שומרת על זכותה לרכוש מקבלנים שרותי תמיכה בניהול מערך הנכסים, בהתאם לצרכיה כפי שיהיו מעת לעת, לרבות בתחום רישום זכויות ו/או ניתוח נתונים יחודיים וזאת על בסיס קבוע או מזדמן ולא מהקבלן הזוכה במכרז זה (להלן "שרותי התמיכה").
- אופן צריכת השירותים לעיל, משכם מועדיהם והיקפם יהיה לפי שיקול דעתה הבלעדי של העירייה.
- שרותי העדכון, ככל שיבוצעו על ידי הקבלן הזוכה ינתנו על ידי עובד בעל הכשרה מתאימה ונסיון מוכח של שנתיים לפחות בתחום עריכת סקרי נכסים, במהלכם נסקרו לפחות 500 נכסים מסוגים שונים, לרבות הקמת ועדכון מערכת לניהול נכסים.
- שרותי תמיכה לניהול מערך הנכסים ינתנו על ידי עובד המשמש מנהל פרויקט אצל הקבלן, בעל נסיון מוכח של לפחות חמש שנים במהלכן שימש מנהל פרויקט של סקר אחד לפחות בו נסקרו 1,000 נכסים מסוגים שונים.
- הצעת המחיר לשרותי העדכון שלהלן תהיה לקבלת התפוקות המלאות הנדרשות לעירייה על פי מכרז זה, לרבות כל הפעולות הנדרשות להשגתן.
- המחיר שבטבלה ה' להלן יחול בהתאמה על אספקת כל השרותים המתומחרים.

כל האמור לעיל נדרש, כהגדרתו במפרט זה וכמפורט בו וכמפורט ו/או מתבקש ממסמכי מכרז זה.

עיריית בת ים

מכרז פומבי מס' 29/20 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים

עמוד 59 מתוך 59

פרק 5 - עלות

יובהר כי הכמויות המפורטות בטבלאות שלהלן הינן מוערכות ובהתאם אין בנתונים שלהלן משום התחייבות מצד העירייה לעשות שימוש כמויות אלה והכמויות שיוזמנו ייקבעו ע"י העירייה על פי צרכיה ושיקול דעתה הבלעדי.

א. טבלה א' - שכר טרחה עבור ביצוע סקר שלמות לפי מפרט סקר מלא

מחיר לכמות ² ₪ לאחר הנחה	כמות ¹ מוערכת	מחיר יח' לאחר הנחה ₪	% הנחה	מחיר יחידה ₪	מרכיב / יחידה
	800			630	נכס ערך
	1,500			320	נכס תשתית
	2,300			430	מחיר אחיד לנכס
	סה"כ:				

ב. טבלה ב' - הצעת המחיר לביצוע שכבת הנכסים.

מחיר לכמות ⁴ ₪ לאחר הנחה	כמות ³ מוערכת	מחיר יח' לאחר הנחה ₪	% הנחה	מחיר יחידה ₪	מרכיב / יחידה
	2,300			30.00	יצירת שכבת נכסים למערכת GIS / נכס

ג. טבלה ג' - תעריפים בגין מתן שירותי רישום זכויות:

מחיר לכמות ⁶ ₪ לאחר הנחה	כמות ⁵ מוערכת	מחיר יח' לאחר הנחה ₪	% הנחה	מחיר יחידה ₪	מרכיב / יחידה
	500			2,500	רישום נכס מוסדר בלשכת רישום מקרקעין בהתאם להוראות מסמכי ההליך, מפרט העבודות וחוזה ההתקשרות
	300			5,000	רישום נכס לא מוסדר בלשכת רישום המקרקעין בהתאם להוראות מסמכי ההליך, מפרט העבודות וחוזה ההתקשרות
	סה"כ:				

¹ הנתונים הנקובים במכרז זה מבוססים, מהעדר נתונים מדוייקים, על מיטב ההערכה האפשרית.
² התשלום יבוצע על פי כמות הנכסים שייסקרו בפועל.
³ הנתונים הנקובים במכרז זה מבוססים, מהעדר נתונים מדוייקים, על מיטב ההערכה האפשרית.
⁴ התשלום יבוצע על פי כמות הנכסים שייסקרו בפועל.
⁵ הנתונים הנקובים במכרז זה מבוססים, מהעדר נתונים מדוייקים, על מיטב ההערכה האפשרית.
⁶ התשלום יבוצע על פי כמות הנכסים שייסקרו בפועל.

עיריית בת ים

מכרז פומבי מס' 29/20 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים
פרק 5 - עלות

עמוד 60 מתוך 60

ד. טבלה ד' - טבלת תעריפים למתן שרותי עדכון המידע במערכות, ניהול מערך הנכסים ויעוץ מקצועי:

מחיר לכמות ² לאחר הנחה	מחיר יחידה	% הנחה	מחיר יח' לאחר הנחה	מחיר יחידה	מרכיב / יחידה
1,000	160.00				שרותי עדכון לפי שעות / ש"ע
1,000	190.00				שרותי תמיכה לפי שעות / ש"ע
				סה"כ:	

ה. טבלת סיכום הצעת המחיר לשירותי סקר נכסים ומטלות נוספות

#	הסעיף	הסכום לאחר הנחה בטבלה	משקל	סה"כ משוקלל (סכום X משקל)
1	סה"כ לטבלה א' הצעת המחיר לביצוע טיוב נתוני הנכסים / סקר שלמות ועדכניות לפי מפרט מלא לנכסים (טבלת סקר שלמות)		0.8	
2	סה"כ לטבלה ב' הצעת המחיר לביצוע שכבת הנכסים (טבלת ביצוע שכבת נכסים) רכיב זה הינו אופציונאלי בעבור העירייה.		0.05	
3	סה"כ לטבלה ג' הצעת המחיר בגין מתן שירותי רישום זכויות רכיב זה הינו אופציונאלי בעבור העירייה.		0.05	
4	סה"כ לטבלה ד' -תעריפים למתן שרותי עדכון המידע במערכות, ניהול מערך הנכסים ויעוץ מקצועי רכיב זה הינו אופציונאלי בעבור העירייה.		0.1	
סה"כ ערך משוקלל להצעה לשירותי סקר טיוב נתוני הנכסים ושירותים נוספים:				

*על המציע להשלים בטבלה שלעיל את הסכום הכולל שהתקבל בעת השלמת כל אחת מהטבלאות שלעיל.

מובהר כי ככל שתהיה סתירה בין הסכומים, בין בשל טעות העתקה ו/או טעות חישוב ו/או כל סיבה אחרת, תבחר העירייה את הסכום הנמוך מבין אילו שנכתבו, בין אם במסגרת הטבלאות הפרטניות, ובין אם במסגרת טבלת הסיכום, ולמציעים לא יהיו כל טענות בקשר לכך.

שם המציע: _____ ח.פ.ת.ז. : _____ כתובת: _____

מורשי החתימה וחתימות: (1) _____ (2) _____

מס' טלפון: _____

תאריך

חותמת המציע וחתימה

¹ הנתונים הנקובים במכרז זה מבוססים, מהעדר נתונים מדוייקים, על מיטב ההערכה האפשרית.
² התשלום יבוצע על פי כמות הנכסים שישקרו בפועל.