

קול קורא לבחירת שירותי ניהול ופיקוח נכסים וביטוחים בעיריית טבריה

28/02/2023

תנאים כלליים למשתתפים

1. כללי:

- 1.1 עיריית טבריה (להלן - "העירייה") מזמינה מציעים להציע הצעות למתן שירותי ניהול ופיקוח נכסים וביטוחים לעירייה.
- 1.2 עיריית טבריה מנהלת מסי' רב של נכסים בתחומה ואחראית לביטוחם.
- 1.3 במסגרת השירותים הנדרשים, הזוכה ינהל ויפקח על נכסי הרשות וביטוחיה השונים. (להלן - השירותים).
- 1.4 יובהר כי אין ברשימה לעיל כדי למצות את כלל הצרכים וההתקשרויות של העירייה ונועד להמחשה שיש בה כדי ללמד על המגוון הרחב של השירותים בהם העירייה משתמשת לצרכיה, בהן יידרש הזוכה לפעול.
- 1.5 יש להגיש את מסמכי המכרז לתיבת המכרזים בלשכת מנכ"ל קומה א' עד ליום ראשון, 19.03.2023 שעה 12:00.

1.6 בחינת ההצעות ואופן בחירת הזוכה:

- העירייה תבחן את עמידתו של המציע בדרישות הקול קורא ובתנאי הסף ומציע שלא יעמוד בתנאי הסף, הצעתו לא תבוא במניין ההצעות.
- מציע שהצעתו תעמוד בתנאי הסף, תיבחן העירייה את הניסיון במתן שירותים כאמור בקול קורא כפי שהוגשו ע"י לרבות השירותים שיינתנו על ידו.
- 1.7 במסגרת השירותים, יידרש נותן השירותים:

ייעוד:
ניהול ופיקוח על הנכסים (מבנים, קרקעות וזכויות) של הרשות המקומית ויישום מדיניותה בתחום.
תחומי אחריות:
<ol style="list-style-type: none"> א. ניהול יחידת הנכסים של הרשות. ב. ניהול הנכסים של הרשות. ג. פיקוח ובקרה על נכסי הרשות. ד. מיצוי הכנסות מניהול נכסי הרשות המקומית. ה. ניהול כל ביטוחי הרשות.
פירוט הביצועים והמשימות העיקריות, כנגזר מתחומי האחריות:
1. ניהול יחידת הנכסים של הרשות המקומית
<ol style="list-style-type: none"> א. תכנון תכניות עבודה תקופתיות של היחידה בתחום לטווח הקצר והבינוני בשיתוף עם מנהל היחידה ופיקוח על ביצוען ויישום המדיניות בתחום. ב. ניהול תקציב היחידה, מעקב ודיווח על ביצוע על פי תכניות העבודה השנתיות. ג. הפקת דו"חות חודשיים ותקופתיים להנהלת הרשות. ד. חלוקת משימות, הנחיה ופיקוח על ביצוען על ידי כלל עובדי היחידה. ה. ניהול עובדי היחידה הכולל – גיוס עובדים בתיאום עם מערך משאבי אנוש, הנחייה, הכוונה והדרכה מקצועית של העובדים והמנהלים, ביצוע משוב והערכה תקופתיים ודאגה לנוכחות ורווחת העובד.

2. ניהול הנכסים של הרשות המקומית

א. ניהול הנכסים בבעלות הרשות המקומית (מבנים, מגזרים וזכויות) לרבות אחריות על מכירה, השכרה, רכישה, שמירה על הנכסים מפני פלישה של גורמים זרים ו/או שימוש שאינו כדון וכן אחריות על יישום ההסכמים מול צדדים שלישיים ואחרים על קבלת התשלומים מתוקף הסכמים אלו והפעלתם באופן כלכלי ככל האפשר.

ב. איתור, מיפוי, תיעוד, מסירה וקבלה של נכסים עירוניים

ג. ניהול וטיפול בהפקעות והקצאות.

ד. פיצויים בגין הפקעת מקרקעין לצרכי ציבור.

ה. מעקב אחר השימוש במקרקעין, מימוש תוקף ההסכמים ואכיפתם (לרבות גביית דמי שימוש / זיכיון / שכירות / חכירה וכו')

ו. ניהול ספרי הנכסים של הרשות תוך ניהול ועדכון מאגר מידע ממוחשב על נכסי הרשות הכולל פרטים שונים על הנכס לרבות גודל השטח, תאריך מדידת השטח, גוש וחלקה, מקור הזכות, תאריך התחלת הזכות, ייעוד, שימוש בפועל ופרטים נוספים שיאפשרו מעקב ובקרה.

ז. אחריות לביצוע ההסכמים בין העירייה לבין זכייני הנכסים ברשות, כולל הכנת מכרזים וחידוש חוזים.

ח. ניהול ואחריות על נושא ביטוחי הרשות, לרבות חידוש פוליסות, הכנת מכרזי ביטוח, העברה וביצוע מעקב אחר תביעות לחברות הביטוח.

ט. קידום נכסי הרשות והשבחת הנכסים כחלק ממיצוי הפוטנציאל המיטבי בנכס לטובת צרכי הרשות וההתפתחויות במרחב העירוני (לדוגמה צורך של נכסים באזור אחד לעומת אזור אחר, שינוי ייעוד, צורך במבני ציבור וכדומה)

י. מתן המלצות לרכישת נכסים מכספי קרן המקרקעין בהתאם לשיקול דעתו המקצועי ובחינת צרכי הרשות המקומית.

יא. ריכוז והכנה של כל החומר המקצועי המובא בפני הוועדות השונות לרבות טיפול בהחלטות הוועדות השונות.

יב. יישום הנחיות משרד הפנים לעניין עשייה במקרקעין.

יג. מתן מענה לביקורות חוץ ופנים.

3. פיקוח ובקרה על נכסי הרשות המקומית

א. מעקב ובקרה אחר נכסי הרשות המקומית (לרבות רישום כלל זכויות הרשות בנכסים מיקומם, ייעודם, השימוש שנעשה בהם, הגוף המשתמש, תקופת השימוש, תוקף ערבות, ותוקף השימוש) הסכם, הקצאה, זיכיון וכו'.

ב. הפעלת אמצעי אכיפה עירוניים בתחומי תכנון ובניה, רישוי עסקים ותביעות משפטיות כחלק מניהול הנכסים על פי דין.

ג. אחראי לביצוע סקרי נכסים וניהול ספר נכסים, פינניים ושמירה על הרכוש הציבורי.

ד. טיפול בפינוי פולשים משטחים עירוניים.

3. ניהול ובקרה על כלל ביטוחי הרשות המקומית

א. מעקב ובקרה אחר ביטוחי הרשות המקומית (לרבות חידושים ועדכונים בהתאם לצורך).

ב. התנהלות מול חברות הביטוח בנושא תביעות ועדכון סטטוס.

ג. ניהול כל מערך התביעות מול חברת הביטוח יחד עם יועמ"ש הרשות.

1.8 השירותים נשוא קול קורא זה יסופקו על ידי נותן השירות בעצמו, ובהתאם לכל צורך שיוגדר ע"י העירייה.

1.9 יובהר כי היקף השירותים והתמורה הינם קבועים והבחירה בין המציעים תהא בהתאם להתרשמות ועדת ההתקשרויות מהתאמתו לצרכי העירייה, מהיקף ניסיונו בתחום וזמינותו.

1.10 יובהר כי היועץ מתחייב ליתן את השירותים בעצמו ויתחייב להעמיד עצמו לרשות העירייה, בהתאם לצרכיה מעת לעת, בכל היקף שעות שיידרש שלא יפחת מ- 72 שעות חודשיות.

1.11 ההתקשרות הינה לתקופה של 12 חודשים בלבד ולעירייה זכות להאריכה לתקופה נוספת של עד 48 חודשים נוספים, באותם התנאים.

2. תנאים להשתתפות:

2.1 רשאים להשתתף ולהגיש הצעה אדם או תאגיד (להלן: "המשתתף"), הרשום כדין בישראל, העומד במועד הגשת ההצעות לקול קורא, בכל התנאים המצטברים המהווים תנאי סף, המפורטים להלן:

2.1.1 בעל תואר אקדמי שנרכש במוסד המוכר על ידי המועצה להשכלה גבוהה, או שקיבל הכרה מהמחלקה להערכת תארים אקדמיים בחוץ לארץ, באחד או יותר מהתחומים הבאים: משפטים, הנדסה, אדריכלות, כלכלה, חשבונאות, מנהל עסקים, סטטיסטיקה או שמאות מקרקעין.

או הנדסאי באותם התחומים.

2.1.2 בעל ניסיון של 2 שנים לפחות במתן שירותים מקצועיים בתחום המקצועי בו הוכשר המועמד בהתאם לסעיף 2.1.1 לעיל, לרשויות מקומיות ו/או גופים ציבוריים, שקדמו למועד האחרון להגשת הצעות לקול קורא זה.

3. תיאור השירותים הנדרשים מהמציע:

3.1 הוראות כלליות

3.1.1 השירות יינתן בלעדית על ידי הזוכה בעצמו.

3.1.2 השירות הנדרש הינו כמפורט בסעיף 1.7.

3.1.4 נותן השירות יהא חייב לעמוד במכלול דרישות קול קורא זה, בנספחיו, תוך שמירה והקפדה על עקרונות של מקצועיות, יסודיות, אמינות, סודיות, במימונות וברמה מקצועית נאותה.

3.1.5 נותן השירות יעשה כל הדרוש לשם ביצוע השירותים באופן מקצועי, מיטבי ויעיל, במלואם ובמועדם.

3.1.6 נותן השירות יחזיק בידו בכל עת פוליסות ביטוח תקפות, התואמות במדויק את הדרישות המפורטות בקול קורא זה על נספחיו.

3.1.7 נותן השירות יהיה אחראי, לביצוע מכלול השירותים הנדרשים בקול קורא זה לרבות ביצוע כל הקשור בהם וכל הדרוש לקיומם, על חשבונו והכל בסטנדרט מקצועי גבוה, קפדני וזהיר, על פי כללי הזהירות הנדרשים והמקובלים ובכפוף להוראות כל דין.

3.1.8 יובהר כי עריכת התקשרויות מחייבת קיום פגישות עם גורמים שונים בעירייה וגורמי חוץ, מותנה בסוג ההתקשרות, במהות השירות ובמורכבות התחום והמאפיינים של כל התקשרות.

3.1.9 עיקר פגישות העבודה לצורך אספקת השירותים נשוא קול קורא זה יערכו בעירייה ואולם לצורך וכחלק מניסוח מסמכי ההתקשרות, יתכן ויידרש נותן השירות להיפגש עם גורמים ביחידות

העירייה ועם גורמי חוץ, מחוץ לעירייה, והכל בהתאם לצורך ולהוראות גזברית ויועמ"ש העירייה (להלן - נציג העירייה / הנציג) כפי שימסרו בנסיבות כל עניין ועניין.

3.1.10 נותן השירות יעביר לנציג דו"ח חודשי ורבעוני ודו"ח שנתי מפורט שיסכמו את כלל השירותים שניתנו עבור העירייה, לרבות דו"ח אירועים חריגים ומענה מידי לשאלות. וכן כל דו"ח שיידרש ע"י הממונה.

3.1.11 יובהר כי מקום מושבו ומרכז פועלו של נותן השירות יהיה במשרדי העירייה ולא יהיה לו שימוש בציוד או רכוש של העירייה, אלא אם יוחלט אחרת ע"י העירייה, לשם ביצוע השירותים. אין ולא יהיו בין נותן השירות לעירייה יחסי עובד ומעביד והיה אם תחליט ערכאה שיפוטית על קיומם של אלה, תחשב התמורה אותה קיבל נותן השירות כפיצוי ונותן השירות יישא על עצמו את הפערים, ככל שיהיו כאלה שעל העירייה יהא להוסיף.

3.1.12 נותן השירות יהא כפוף במתן השירותים והדיווח לגזברית העירייה (להלן - נציג העירייה).

3.2 הצהרות המציע

3.2.1 המציע מצהיר כי הגשת הצעתו והשתתפותו בקול קורא, כמוה כהודעה ואישור, שכל פרטי הקול קורא וההסכם ידועים ונהירים לו וכי הוא מסוגל למלא אחר ההתחייבויות המפורטות בקול קורא ובהסכם.

3.2.2 המציע מצהיר כי ידוע לו שכל טענה בדבר טעות או אי הבנה בקשר לפרט כלשהו או לפרטים כלשהם מפרטי הקול קורא ו/או ההסכם לא תתקבל לאחר הגשת הצעת המציע.

3.2.3 המציע מצהיר כי הגיש את הצעתו באופן עצמאי ללא תיאום הצעתו ו/או פרט מפרטיה עם מציע ו/או משתתף אחר בקול קורא וכי היה ויתברר לעירייה, בכל שלב שהוא, אחרת, יביא הדבר לפסילת הצעתו.

3.2.4 המציע מצהיר כי ידוע לו כי הזוכה בקול קורא מתחייב להחזיק לאורך כל תקופת ההתקשרות את כל האישורים ו/או הרישיונות ו/או ההיתרים הנדרשים ו/או המתחייבים, (להלן - האישורים/רישיונות) וישא בכל ההוצאות הכרוכות בכך, הכול קודם לתחילת עבודתו וכתנאי מוקדם לכך.

3.2.5 המציע מצהיר כי ידוע לו כי ככל ויזכה בקול קורא יהא עליו לערוך ביטוחים בהתאם לדרישות העירייה ובהיקפים עליהם תורה, לרבות ביטוח צד שלישי, ביטוח חבות מעבידים וביטוח אחריות מוצר.

4. תקופת ההתקשרות

4.1 ההתקשרות עם הזוכה תהא לתקופה של 12 חודשים ממועד חתימת החוזה עמו עם אופציה להארכה לתקופות של 12 חודשים כל אחת עד 4 תקופות נוספות, סה"כ עד 48 חודשים נוספים בסה"כ. בהודעה מראש, עד 30 יום, חתומה ע"י מו"ח של הרשות.

4.2 הזוכה מתחייב להחזיק לאורך כל תקופת ההתקשרות את כל האישורים ו/או הרישיונות ו/או ההיתרים הנדרשים ו/או המתחייבים, התאם להוראות העירייה, והוראות כל דין וכל גורם רלוונטי אחר (להלן - רישיונות) וישא בכל ההוצאות הכרוכות בכך, הכול קודם לתחילת עבודתו וכתנאי מוקדם לכך.

5. מסמכי הקול קורא:

המסמכים המפורטים בקול קורא זה או הדרושים או כל מסמך ו/או נספח שאוזכר באחד או יותר מהמסמכים והנספחים האמורים יקראו להלן, יחד ולחוד "מסמכי הקול קורא".

6. ביטוחים:

מבלי לגרוע מאחריות חוקית של המציע שהצעתו תתקבל (להלן "הזוכה") ו/או על פי דין או הסכם, מתחייב הוא להחזיק ביטוחים בתוקף ע"פ דרישות העירייה שלא יפחתו מהקבוע.

7. דרישת פרטים מהמציע:

7.1 העירייה תהא רשאית, בכל עת שתראה לנכון, גם לאחר הגשת ההצעות או לאחר פתיחתן, לדרוש מהמציע, להשלים ו/או להמציא פרטים ו/או מסמכים ו/או הבהרות נוספות (להלן: "הפרטים").

7.2 הפרטים יושלמו לשביעות רצונה המלאה, על מנת לבחון את המציע, חוסנו הכלכלי, ניסיונו המקצועי, תוכן הצעתו, איכותה או לכל צורך או מטרה הנוגעות לקול קורא, למציע ולהצעתו, ככל שתראה לנכון, במסגרת שיקוליה, ועל פי שיקול דעתה הבלעדי.

8. בחינת ההצעות:

8.1 העירייה תבחן את עמידתו של המציע בדרישות הקול קורא ובתנאי הסף ומציע שלא יעמוד בתנאי הסף, הצעתו לא תבוא במניין ההצעות.

8.2 מציע שהצעתו תעמוד בתנאי הסף, תיבחן העירייה את שנות הניסיון במתן שירותים כאמור בקול קורא כפי שהוגשו ע"י לרבות השירותים שיינתנו על ידו.

9. אופן בחירת הזוכה

9.1 אמות המידה לקביעת הזוכה בהליך זה יהיו כדלהלן:

איכות וניסיון כמפורט להלן – 60% :

ניסיון המציע במתן שירותים בשנתיים האחרונות בתחום העיסוק המקצועי של המועמד – 20%.

היכרות עם העולם המוניציפאלי בתחום מתן שירותים בשנתיים האחרונות - 10%

התרשמות העירייה מהצעת נותן השירותים, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של העירייה – 30%

הצעת מחיר – 40%.

9.2 העירייה שומרת לעצמה את האפשרות, לבחור בהצעה הטובה ביותר בעלת ניסיון רב/רחב יותר בתחום הנדרש ו/או בהצעה שהיא בעלת שירותים נרחבים והכל לטובתה והכל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של העירייה ומבלי שהמציעים יוכלו להעלות כל טענה בקשר עם כך ובהגשתם הצעה לקול קורא הם מסכימים לתנאי זה.

9.3 העירייה תהא רשאית לדחות הצעות של מציעים אשר לא בצעו בעבר עבודתם לשביעות רצונה שלה או של רשות אחרת, או שנוכחה לדעת שכישורי המציע אינם מספיקים לפי שיקול דעתה, כפוף לקיום שימוע, כנדרש עפ"י דין.

9.4 העירייה רשאית לבחון במסגרת בחינת ההצעות את אמינותו וכושרו של המציע בצע את השירותים בהתאם לחוזה המוצע, את ניסיונה הקודם עם המציע ואת ניסיונו של המציע.

9.5 כל שינוי או תוספת שיעשו במסמכי הקול קורא או כל הסתייגות ביחס אליהם, בין על ידי שינוי או תוספת בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי או בכל דרך אחרת, עלולים להביא לפסילת ההצעה.

10. חובת הזוכה בקול קורא:

- 10.1 מציע, שהצעתו תתקבל ותוכרז כהצעה זוכה (להלן: "נותן השירות") ותימסר לו הודעה בכתב על זכייתו, יהא עליו לסור אל משרדי העירייה ולחתום על ההסכם על כל נספחיו, תוך 14 ימים מתאריך הודעת העירייה לזוכה בדבר זכייתו בהליך, וכן להמציא לעירייה במעמד החזרת ההסכם כאמור אישור קיום ביטוחים, (להלן: אישור קיום ביטוחים).
- 10.2 לא ימלא נותן השירות אחר התחייבויותיו לרבות התנאים האמורים לעיל, כולם או מקצתם, תהא העירייה רשאית עפ"י שיקול דעתה הבלעדי, לבטל את זכייתו בהליך.