

עיריית ערד
מכרז פומבי מספר 18/2023
לביצוע סקר של נכסי העירייה
ולהספקת שרותים משלימים.

מסמך ב/1
מפרט לביצוע סקר הנכסים
והשרותים המשלימים

המפרט מבוסס נוהל מפת"ח (מתודולוגיה לפיתוח ותחזוקה)
נוהל המסגרת לטיפול כולל בתחום המחשוב

עיריית ערד

מכרז פומבי מס' 18/2023 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים
פרק 0 - מנהלה

0. מנהלה (I)

0.1 כללי

0.1.1 השרותים הנדרשים (M)

עיריית ערד מבקשת בזאת הצעות לאספקת השרותים הבאים:

א. עריכת סקר לנכסי העירייה באחת או יותר מהתצורות הבאות:

(א) עריכת סקר נכסים על פי רשימת נכסים שתמסור העירייה, לרבות:

- 1) קבלת רשימה של נכסים או של סוג נכסים לסקירה.
- 2) איתור הנכס במרחב, דגימת ותיעוד של קואורדינטות מרכזו ("צנטרואיד").
- 3) איתור הנכס במערכת הגביה ותיעוד המספר הפיזי שלו בה.
- 4) איתור כל המידע אודות כל הנכסים שברשימה מכל המקורות המוסמכים ו/או הזמינים ולכל הפחות לפי דרישות מפרט זה.
- 5) אימות כל המידע הנאסף, לרבות בסיורי שטח כנדרש במפרט זה.
- 6) תיעוד כל הנכסים שברשימה וכל נתוני הנכסים המופיעים בה במערכת מידע יעודית לניהול הנכסים והספקתם לעירייה, לרבות באופן שיאפשר לה להפיק מהמערכת:
 - 4.1) תיק לכל נכס, ע"פ הנדרש בתקנות בדבר ניהול רישום של זכויות רשויות מקומיות במקרקעין (ניהול פנקסי זכויות במקרקעין) - התשכ"ז 1967 ועל פי כל הנחייה מחייבת שחלה על העירייה בנושא (להלן "החוקים והתקנות").
 - 4.2) ספר נכסים, ע"פ הנדרש בחוקים ובתקנות.
 - 4.3) כרטיסי נכס ע"פ הנדרש בחוקים ובתקנות.
 - 4.4) ספר הקצאות נכסים – ע"פ הנדרש בנוהל הקצאת קרקעות ומבנים – חוזר מנכ"ל משרד הפנים 5/2001, על תיקוניו ועדכוניו.
- 7) ניתוח כל המידע הנאסף.
- 8) הכנת דו"ח ממצאים והמלצות לטיפול נדרש, לרישום ו/או השבחה ו/או מינוף של הנכסים.
- 9) הכנת תוכנית פעולה למימוש ההמלצות לטיפול הנדרש, לרישום ו/או השבחה ו/או מינוף של הנכסים.
- 10) הכנה ומסירה של בסיס נתונים ממוחשב, מותאם למערכת המידע המוצעת לשמש את העירייה, המכיל את כל המידע אודות כל הנכסים ע"פ הנדרש בחוקים, בתקנות וכמפורט ו/או מתבקש ממסמכי מכרז זה.
- 11) שרותי הדרכה בשימוש בנתוני הנכסים במערכת ניהול הנכסים המוצעת לשמש את העירייה כחלק מתהליך הסקר.
- 12) סריקת המסמכים המהווים אסמכתאות לנתונים אודות הנכסים ו/או הנכללים בתיקי הנכסים וקישורם לתיק הנכס במערכת המידע.
- 13) איתור וקישור מסמכים סרוקים קיימים לתיקי הנכסים במערכת המידע.
- 14) ארגון ארכיב מסמכי תיקי הנכסים בשיטה ובאופן שיאפשרו איתור של כל תיק בו מידע על נכס ושל כל מסמך שמתויק בתיק וזאת בהתאם להנחיות העירייה.

עיריית ערד

מכרז פומבי מס' 18/2023 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים פרק 0 - מנהלה

(ב) עריכת סקר נכסים על פי מתחמים בהתאם להנחיות שתמסור העירייה, לרבות:

- 1) קבלה רשימה של מתחמים לסקירה. מתחמים לעניין זה הם שכונות או חלק מהן, כל שטח קרקע תחום אחר בעל מאפיין כל שהוא.
- 2) איתור כל הנכסים הפוטנציאליים בכל מתחם והעברת הממצאים להתייחסות העירייה.
- 3) איתור הנכס במרחב, דגימת ותיעוד של קואורדינטות מרכזו ("צנטרואיד").
- 4) איתור הנכס במערכת הגביה ותיעוד המספר הפיזי שלו בה.
- 5) איתור כל המידע אודות כל הנכסים שהעירייה אישרה לסקור בכל מתחם וזאת מכל המקורות המוסמכים ו/או הזמינים ולכל הפחות לפי דרישות מפרט זה.
- 6) אימות כל המידע הנאסף, לרבות בסיורי שטח כנדרש במפרט זה.
- 7) תיעוד כל הנכסים שברשימה וכל נתוני הנכסים המופיעים בה במערכת מידע יעודית לניהול הנכסים והספקתם לעירייה, לרבות באופן שיאפשר לה להפיק מהמערכת ::
 - 5.1) תיק לכל נכס, ע"פ הנדרש בתקנות בדבר ניהול רישום של זכויות רשויות מקומיות במקרקעין (ניהול פנקסי זכויות במקרקעין) - התשכ"ז 1967 ועל פי כל הנחייה מחייבת שחלה על העירייה בנושא (להלן "החוקים והתקנות").
 - 5.2) ספר נכסים, ע"פ הנדרש בחוקים ובתקנות.
 - 5.3) כרטיסי נכס ע"פ הנדרש בחוקים ובתקנות.
 - 5.4) ספר הקצאות נכסים – ע"פ הנדרש בנוהל הקצאת קרקעות ומבנים – חוזר מנכ"ל משרד הפנים 5/2001, על תיקונו ועדכונו.
- 8) ניתוח כל המידע הנאסף.
- 9) הכנת דו"ח ממצאים והמלצות לטיפול נדרש, לרישום ו/או השבחה ו/או מינוף של הנכסים.
- 10) הכנת תוכנית פעולה למימוש ההמלצות לטיפול הנדרש, לרישום ו/או השבחה ו/או מינוף של הנכסים.
- 11) הכנה ומסירה של בסיס נתונים ממוחשב, מותאם למערכת המידע המוצעת לשמש את העירייה, המכיל את כל המידע אודות כל הנכסים ע"פ הנדרש בחוקים, בתקנות וכמפורט ו/או מתבקש ממסמכי מכרז זה.
- 12) שרותי הדרכה בשימוש בנתוני הנכסים במערכת ניהול הנכסים המוצעת לשמש את העירייה כחלק מתהליך הסקר.
- 13) סריקת המסמכים המהווים אסמכתאות לנתונים אודות הנכסים ו/או הנכללים בתיקי הנכסים וקישורם לתיק הנכס במערכת המידע.
- 14) איתור וקישור מסמכים סרוקים קיימים לתיקי הנכסים במערכת המידע.
- 15) ארגון ארכיב מסמכי תיקי הנכסים בשיטה ובאופן שיאפשרו איתור של כל תיק בו מידע על נכס ושל כל מסמך שמתויק בתיק וזאת בהתאם להנחיות העירייה.

עיריית ערד

מכרז פומבי מס' 18/2023 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים פרק 0 - מנהלה

(ג) עריכת סקר מלא לנכסי העירייה, לאיתור כל נכסי העירייה, וכל המידע אודותיהם, לרבות:

- 1) איתור כל נכסי העירייה ו/או הציבור בכל תחום שיפוט העירייה, מכל מקורות המידע העומדים לרשות העירייה ו/או הספק ולכל הפחות לפי דרישות מפרט זה.
- 2) איתור הנכס במרחב, דגימת ותיעוד של קואורדינטות מרכזו ("צנטרואיד").
- 3) איתור הנכס במערכת הגביה ותיעוד המספר הפיזי שלו בה.
- 4) איתור כל המידע אודות כל נכסי העירייה מכל המקורות המוסמכים ו/או הזמינים ולכל הפחות לפי דרישות מפרט זה.
- 5) אימות כל המידע הנאסף, לרבות בסיורי שטח כנדרש במפרט זה.
- 6) תיעוד כל הנכסים וכל נתוני הנכסים שיאותרו במערכת מידע יעודית לניהול הנכסים והספקתם לעירייה, לרבות באופן שיאפשר לה להפיק מהמערכת:
 - 4.1) תיק לכל נכס, ע"פ הנדרש בתקנות בדבר ניהול רישום של זכויות רשויות מקומיות במקרקעין (ניהול פנקסי זכויות במקרקעין) - התשכ"ז 1967 ועל פי כל הנחייה מחייבת שחלה על העירייה בנושא (להלן "החוקים והתקנות").
 - 4.2) ספר נכסים, ע"פ הנדרש בחוקים ובתקנות.
 - 4.3) כרטיסי נכס ע"פ הנדרש בחוקים ובתקנות.
 - 4.4) ספר הקצאות נכסים – ע"פ הנדרש בנוהל הקצאת קרקעות ומבנים – חוזר מנכ"ל משרד הפנים 5/2001, על תיקונו ועדכונו.
- 7) ניתוח כל המידע הנאסף.
- 8) הכנת דו"ח ממצאים והמלצות לטיפול נדרש, לרישום ו/או השבחה ו/או מינוף של הנכסים.
- 9) הכנת תוכנית פעולה למימוש ההמלצות לטיפול הנדרש, לרישום ו/או השבחה ו/או מינוף של הנכסים.
- 10) הכנה ומסירה של בסיס נתונים ממוחשב, מותאם למערכת המידע המוצעת לשמש את העירייה, המכיל את כל המידע אודות כל הנכסים ע"פ הנדרש בחוקים, בתקנות וכמפורט ו/או מתבקש ממסמכי מכרז זה.
- 11) שרותי הדרכה בשימוש בנתוני הנכסים במערכת ניהול הנכסים המוצעת לשמש את העירייה כחלק מתהליך הסקר.
- 12) סריקת המסמכים המהווים אסמכתאות לנתונים אודות הנכסים ו/או הנכללים בתיקי הנכסים וקישורם לתיק הנכס במערכת המידע.
- 13) איתור וקישור מסמכים סרוקים קיימים לתיקי הנכסים במערכת המידע.
- 14) ארגון ארכיב מסמכי תיקי הנכסים בשיטה ובאופן שיאפשרו איתור של כל תיק בו מידע על נכס ושל כל מסמך שמתויק בתיק וזאת בהתאם להנחיות העירייה.

עיריית ערד

מכרז פומבי מס' 18/2023 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים
פרק 0 - מנהלה

ב. יצירת והספקת שכבת נכסים למערכת / יישום GIS

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. השכבה תתבסס על קליטת צנטרואיד של כל נכס שהוא מחובר ושל פוליגון כל נכס שהוא מקרקעין כולל גבולותיו כנכס העירייה גם ככל שאינם חופפים לגבולות חלקה או מגרש. השכבה תאפשר ממשק דו כיווני בין מערכת הנכסים למערכת ה - GIS של העירייה.

ג. טיפול בהסדרת זכויות (אופציה).

טיפול בהסדרת זכויות העירייה בנכסיה לרבות מול רמ"י וככל שיוחלט מול לשכת 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 "תיקון 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").

למען הסר ספק מובהר בזאת כדלקמן:

לעירייה שמורה הזכות להזמין את כלל השרותים הנכללים במכרז לרבות שרותי האופציה (האופציה להזמנת השרותים היא של העירייה בלבד) או רק חלק מהשרותים וזאת לכלל הנכסים או רק לחלקים מהם בין אם בעלי מאפיינים שיוגדרו על ידי העירייה ובין אם לפי בחירה אחרת של העירייה או לא להזמין את השרותים כלל.

הספק יספק לעירייה שרות מהשרותים על פי מכרז זה אך ורק לאחר קבלת הזמנת עבודה חתומה כדין ועל פיה בלבד.

עיריית ערד

מכרז פומבי מס' 18/2023 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים פרק 0 - מנהלה

0.1.2 רקע

לפי מיטב ידיעת המזמין:

- 1) תחום שיפוט העיר משתרע על שטח של כ- 103,000 דונם.
- 2) על תחום שיפוט העיר חלות כ- 350 תוכניות בניין עיר מתוכן כ- 333 תוכניות מאושרות.
- 3) בתחום העיר כ- 100 X גושים וחלקי גושים - לרשות העירייה קבצי כל הגושים. לרשות העירייה מערכת GIS הכוללת שכבות קדסטר במינוי תחזוקה מול המרכז למיפוי ישראל (מפ"י) וקומפילציה חלקית של יעודי קרקע (העירייה נמצאת בתהליך הקמה מחדש של מערכת יעודי קרקע).

בתחום העיר השכונות / המתחמים הבאים:

1) ראשוניים	(12) חצבים
2) נעורים	(13) הרדוף
3) אבישור	(14) רננים
4) טללים	(15) יהושפט
5) יעלים	(16) מבוא שקד
6) לבאות	(17) עיינות
7) גבים	(18) נשר
8) חלמיש	(19) בתי המלון
9) מעוף	(20) אזור תעשייה זעירה
10) שקד	(21) אזור תעשייה כבדה
11) רותם	(22) רובע האמנים "אשת לוט".

ראוי לציין שעקב הסכם גג ואישור תוכניות חדשות, צפויים שינויים בכמות ובגבולות שכונות ומתחמים.

עיריית ערד

מכרז פומבי מס' 18/2023 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים
פרק 1 - כללי

מפת העיר בחלוקה לגושים



© המרכז למיפוי ישראל - תנאי שימוש · אודות · צור קשר · Facebook · הצהרת נגישות · API

0.1.3 הבהרה:

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

0.1.4 העירייה ביצעה בעבר סקירות לצורך ביטוח וכן לצרכי יצירת "ספר נכסים", מתועד במערכת נכסים מבית בר טכנולוגיות.

0.1.5 מעבר לנתונים לעיל מנוהל גיליון Excel בו רשומים פרטי ההקצאות והשימושים של חלק מנכסי העירייה.

עיריית ערד

מכרז פומבי מס' 18/2023 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים פרק 1 - כללי

0.1.6 גיליון ה - Excel בו רשומים פרטי ההקצאות והשימושים של חלק מנכסי העירייה, כולל:

- א. 24 הקצאות לגני ומעונות ילדים
- ב. 11 הקצאות לעמותות שונות
- ג. 31 הקצאות קרקע
- ד. 12 נכסים מושכרים
- ה. 7 נכסים מוחזקים על ידי מחלקת קליטה והתנדבות
- ו. 27 נכסים מוחזקים על ידי מחלקת הרווחה
- ז. 52 נכסים מוחזקים על ידי מחלקת החינוך (לרבות גנ"י ובתי"ס)
- ח. 25 נכסים מוחזקים על ידי מחלקות העירייה במתחם משרדי העירייה ומחוץ לו על ידי מחלקות איכה"ס, שפ"ח, תברואה, גינון, אחזקה, ארכיון, רכש.
- ט. 2 נכסים משמשים לתחנה לאם ולילד
- י. 22 נכסים / מרחבים מוגנים באחריות מחלקת הבטחון
- יא. 20 מקלטים תת קרקעיים / עיליים באחריות מחלקת הבטחון
- יב. 24 נכסים אחרים לסוגיהם בהם לעירייה זכויות
- יג. 16 בתי כנסת
- יד. סה"כ לעיל רשומים 273 נכסים מבונים או שב"צ לסוגיהם.
- טו. כמו כן ניתוח המגרשים והחלקות במערכת יעודי הקרקע מעלה כי בתחום העירייה:
 - 193 חלקות ביעוד שב"צ, 674 חלקות ו/או מגרשים ביעוד שצ"פ ו – 937 חלקות ביעוד דרך.
 - למרבית הנכסים המבונים שבטבלה זיהוי של מספר פיזי במחלקת הגביה.
 - בכל הקשור לחלקות שיעודן דרך לסוגה אין לרשות העירייה מידע מתועד מעבר לחלקות.
 - תהליך ניהול ועדת הקצאות נעשה כיום באמצעות תוכנות חבילת Office.
- טז. כמו כן במערכת הנכסים תיעוד הנוגע ל – 289 נכסים לסוגיהם רובם מבונים / ביעוד שב"צ.

0.1.7 פעילות העירייה בתחום ניהול נכסיה מתוכננת להתחלק למישורים העיקריים הבאים:

- 1) ליווי התכנון מן ההיבט הניכסי להבטחת מענה על צרכי העיר והעירייה.
- 2) ליווי הקצאת שטחי רצפות לצרכי ציבור במבנים מעורבי שימושים.
- 3) ליווי תהליך רישוי הבניה בנכסי העירייה ובגובלים.
- 4) ליווי עמידת יזמים בבינוי ו/או פיתוח שטחים לתועלת הציבור.
- 5) ליווי הטיפול באיתור ומסירה של נכסים לשימוש יחידות העירייה והחזרתם לאחר תום השימוש בהם.
- 6) טיפול בהעברת זכויות בנכסים לעירייה / טיפול ברישום זכויות העירייה בנכסים.
- 7) טיפול בהסדרת התקשרות חוזית עם מחזיקים בנכסים קיימים.
- 8) טיפול בפינוי פלישות.
- 9) אכיפת שימוש בנכסים על פי תנאי ההסכם עם המחזיקים.
- 10) טיפול בהקצאת נכסים.

עיריית ערד

מכרז פומבי מס' 18/2023 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים פרק 1 - כללי

- 11) טיפול בחכירת נכסים.
- 12) טיפול במכירת נכסים.
- 13) טיפול ברכישת נכסים.
- 14) טיפול בהשכרת נכסים.
- 15) טיפול בשכירת נכסים.
- 16) טיפול בהיבטים הכספיים של הנכסים (גביי דמי שכירות, תביעת חייבים, תשלומי חשמל, מים וארנונה).
- 17) טיפול בפיתוח ומינוף נכסי העירייה.
- 18) טיפול בהשכרת נכסים זמניים (שטחי הערכות ו/או משרדי מכירות על שצ"פ וכו')
- 0.1.8 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.
- 0.1.9 במסגרת ובמקביל לתהליך ההערכות לבקשת הצעות למכרז זה, נותחו צרכי העירייה וגובשה אסטרטגיה להקמת ופעולת מערך לניהול הנכסים.
- 0.1.10 בעקבות ניתוח הצרכים ובהתאם לאסטרטגיה שנקבעה, הוחלט על יעדי הסקר הבאים:
- א. לאתר את כל הנכסים של העירייה בכלל וקודם כל את המניבים.
- ב. לאתר את המידע אודות כל נכס שיאותר בכל מקורות המידע האפשריים.
- ג. לקבוע שיטה אחידה ועקבית לטווח ארוך לאופן מספור תיקי הנכסים.
- ד. להקים תיקון נכסים מלא, עדכני, וזאת בהתאם לדרישות החוק, צרכי העירייה וכאמור במכרז.
- ה. להעמיד לרשות המטפלים בנכסי העירייה את כלל המידע אודות הנכסים מוזן במערכת מידע. יעודית המאפשרת ניהול כלל המידע ותהליכי העבודה בכלל ההיבטים הקשורים לנכסים.
- ו. מערכות המידע הממוחשבת לניהול המידע ותהליכי הטיפול בנכסים המשמשות ו/או שתשמשנה את העירייה תעודכנה בכל המידע והידע באופן שלרשות העירייה יעמדו כל כלי הנדרש לה לניהול נכסיה.
- ז. המידע ותהליכי העבודה אודות כל נכסי העירייה, בין המנוהלים על ידי העירייה ובין על ידי מי מטעמה ינוהלו באמצעות מערכת אחת (מערכת הנכסים).
- ח. 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.
- ט. ליצור שכבת נכסים, כאמור במפרט שתאפשר לעירייה שימוש ביישום GIS מקושר למערכת ניהול הנכסים המילולית והגראפית.
- י. לתייק בתיק הנכס את המסמכים שאותרו ולטייב את נתוני התיק, הן מבחינת סידור המסמכים והן מבחינת הכיתוב על התיק בשיטה אחידה, בהתאם לדרישות העירייה.
- יא. 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).
- יב. להסדיר את הליך העבודה בין הגורמים השונים בעירייה המעורבים בתחום הנכסים.
- יג. להסדיר את התקשרות העירייה עם בעלי נכסים.
- יד. להסדיר את התקשרות העירייה עם מחזיקים בנכסים.

עיריית ערד

מכרז פומבי מס' 18/2023 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים פרק 1 - כללי

- טו. לאתר פלישות לנכסי העירייה ולבצע הליך טיפול בהם.
- טז. לאתר שימוש שלא על פי יעוד ו/או תכליות ההסכם ולטפל באכיפת החוק / תנאי ההסכם.
- יז. לבצע הסדרה של זכויות העירייה בנכסיה שהסדרת הזכות בהם טרם נעשתה או הושלמה בהתאם לסדרי עדיפויות הנגזרים מיחס עלות תועלת ובמסגרת זמינות התקציב.
- יח. לפעול למינוף ו/או השבחה של נכסים ברי מינוף ו/או השבחה ולהמליץ על שימוש מיטבי לנכסים מניבים.
- יט. לעדכן את המידע בתיקי הנכסים ובמערכות המידע לניהול הנכסים באופן שוטף.
- כ. לאתר את המונים / המדים (מים וחשמל) ולהזין את פרטיהם במערכת הנכסים.
- כא. לאתר את המספר הפיזי של כל הנכסים במערכת הגביה ולהזין אותו במערכת הנכסים.
- כב. להעמיד לרשות כל המטפלים בנכסי העירייה את כל המידע הנדרש הן אודותיהם והן אודות תהליכי הטיפול ו/או השימוש בהם.
- כג. הכל כאמור לעיל ובהמשך למפרט זה ושאר מסמכי המכרז.

0.2 הגדרות למפרט

- "עירייה" – עיריית ערד ו/או מי מטעמה.
- "ראש העיר" – ראש עיריית ערד.
- "מנכ"ל" – מנכ"ל עיריית ערד.
- "הגזברית" – גזברית העירייה לרבות מי מטעמה שהוסמך על ידה לעניין מכרז זה.
- "יועמ"ש" – היועץ המשפטי לעיריית ערד ו/או מי מטעמו.
- "מהנדסת העיר" – מהנדסת העיר ערד ו/או מי מטעמה.
- "המנהל" – מנהל הנכסים בעיריית ערד.
- "היחידה" – היחידה הארגונית בעירייה האמונה על ניהול הנכסים.
- "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.

עיריית ערד

מכרז פומבי מס' 18/2023 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים פרק 1 - כללי

– יועץ העירייה למכרז זה.	”יועץ”
– כל מי שרכש את מסמכי המכרז, והגיש הצעה בהתאם לתנאיו.	”מציע”
– העירייה.	”מזמין”
– מציע, על פי מכרז זה, שהצעתו נבחרה ונחתם בין העירייה לבינו הסכם נציגו ומורשיו המוסמכים, ולרבות כל גורם מטעמו שהוסמך על ידו לעניין ההסכם בין העירייה לבינו או חלק ממנו.	”זוכה”
– הזוכה.	”הקבלן”
– מי שיתמנה על ידי העירייה, מעת לעת, לפקח על עמידת הקבלן בהתחייבויותיו לעירייה, כאמור במסמכי מכרז זה.	”מפקח”
– מי שיתמנה על ידי העירייה, מעת לעת, לבקר את איכות המסופק על ידי הקבלן בהתאם להתחייבויותיו לעירייה, כאמור במסמכי מכרז זה.	”מבקר איכות”
– 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.	”מנהל הפרויקט”
– נתוני רקע ו/או הבהרות ו/או דגשים הנוגעים לפרק או סעיף במפרט.	”הבהקים”
– מקרקעין ו/או המחוברים להם שלעירייה או לציבור זכות בהם.	”נכס”
– 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 ערד”
– 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.	”נכסי תשתית”
– נתונים ומידע אודות הנכסים הנדרשים לעירייה לצורך תיעוד וניהול הנכסים ו/או תפעול מערך הנכסים.	”נתוני נכסים”
– לפי העניין, תיק פיזי בו מתוייקים כל מסמכי הנייר הנוגעים לנכס או הרשומות הממוחשבות במערכת המידע לניהול של המידע אודות נכס ושל תהליכי העבודה לטיפול בו.	”תיק נכס”
– מערך מדפים / ארונות יעודי לאחסנת תיקי הנכסים הפיזיים וכן תיקי מסמכים בהם מתוייק מידע כולל אודות הנכסים.	”ארכיב”
– מערכות המידע בעירייה המכילות מידע אודות נכסים ו/או העומדות לרשות מערך הנכסים. לרבות מערכת הגביה, מבית מטרופולינט ומערכות הנדסיות מבית קומפלוט	”מערכות מידע”
– מערכת מידע יעודית לניהול המידע אודות נכסי העירייה ותהליכי העבודה הנדרשים לניהולם.	”מערכת הנכסים”
– מערכת המידע הגיאוגרפית המשמשת את העירייה.	”מערכת GIS”

עיריית ערד

מכרז פומבי מס' 18/2023 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים פרק 1 - כללי

- "מחזור חיי 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.

0.4 המפרט

מפרט זה ערוך בהתאם לנוהל מפת"ח.

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.

הערך: 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

עיריית ערד

מכרז פומבי מס' 18/2023 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים פרק 1 - כללי

0.7 התחייבויות ואישורים שעל המציע להמציא בגין הגשת הצעה
כמפורט במסמכי המכרז.

0.8 התחייבויות ואישורים שידרשו מהמציע בגין זכייה בפרויקט
כמפורט במסמכי המכרז.

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 ערד

מכרז פומבי מס' 18/2023 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים פרק 1 - כללי

0.13 תמורה (M)

התמורה שתשלם העירייה עבור המסופק לה על פי הזמנת עבודה שתמסר מראש לפי סוגו ומחירו כמפורט בהצעת המציע ובגיליון 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.

1. כללי (I)

1.1 מטרות ויעדים

מטרות התהליך

1) מטרת הסקר הן:

1.1) לרשות המנהל, 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.

1.2) לרשות המנהל, 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 המנהל, היחידה, מערך הנכסים והעירייה כלים לתיעוד ולניהול יעיל של כל המידע לסוגיו אודות כל נכסי העירייה.

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

1.1.1 יעדי הסקר

יעדי הסקר הם:

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

עיריית ערד

מכרז פומבי מס' 18/2023 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים פרק 1 - כללי

- 1.2 איתור כל התיעוד וכל המידע לסוגיו אודות כל הנכסים בהם לעירייה או לציבור זכויות.
- 2 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 להעמיד לרשות העירייה ארכיב תיקים מסודר על פי שיטה אחידה המאפשר איתור קל של כל תיק ובקרה אחר הוצאתו מהארכיב והחזרתו למקומו.
- 4 עדכון המערכות באמצעותן מבוצע ניהול הנכסים בכל המידע שאותר כך שתשמשה:
- 4.1 בסיס נתונים ומקור מידע מלא ועדכני אודות נכסי העירייה.
- 4.2 בסיס נתונים ומקור מידע מלא ועדכני לניהול, על כל היבטיו, של נכסי העירייה.
- 4.3 כלי לניהול והפקת כרטיס נכס, לכל נכס מעודכן במערכת, בהתאם לפקודת העיריות.
- 4.4 כלי לניהול והפקת ספר נכסים לכלל נכסי העירייה המוזנים במערכת בהתאם לפקודת העיריות.
- 4.5 כלי לניהול והפקת ספר הקצאות נכסי העירייה בהתאם לנהלי משרד הפנים.
- 4.6 כלי לניהול והפקה של חיובים אודות שימוש בנכסים ובקרת תקבולים ו/או תיעוד הוצאות בגינם.
- 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 להמשך ניהול מלא, יעיל ורציף של נכסי העירייה.
- 8 יצירת בסיס לדוחות סטטיסטיים (דוחות מנהלים) למקבלי החלטות בעירייה.
- האמור לעיל חל על כל הזכויות שנוצרו ו/או ייווצרו לעירייה בנכסים עד תום התהליך, אלא אם כן קבע המנהל אחרת.

1.1.2 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 שבחרה העירייה לקלוט במערכת המידע.
- 2 להעמיד לרשות העירייה כלי ממוחשב הכולל תיעוד ומאפשר אחזור וניהול של **כל המידע** אודות תהליכי הטיפול התפעולי, המשפטי והכספי בתחום הנכסים אשר בחרה העירייה לקלוט במערכת המידע.

עיריית ערד
מכרז פומבי מס' 18/2023 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים
פרק 1 - כללי

למען הסר ספק מובהר בזאת כי מפרט זה הוא לשרותים בלבד.

1.2 בעיות.

1.2.1 בעיות שהסקר אמור לפתור

מאפיינים עיקריים של ניהול המידע אודות הנכסים, במצב הקיים :

- א. לעירייה ספק האם עומד לרשות מידע על נכסים בהם יש לה זכויות.
- ב. לרשות העירייה תיעוד חלקי אודות חלק מנכסיה.
- ג. חלק מהתיעוד אודות הטיפול המשפטי בנכסים מאוחסן בתיקים שבחזקת הלשכה המשפטית.
- ד. תיעוד ותכתובת אודות הנכסים מנוהל באמצעות תוכנת דוא"ל (Outlook).
- ה. תיעוד חלק ממרכיבי הטיפול בנכסים מתועד בתוכנות Word ו / או Excel.
- ו. תיעוד העירייה אודות הנכסים ותהליכי הטיפול בהם מנוהל במספר תיקים.
- ז. מספור הנכסים / תיקי הנכסים אינו על פי מאפייניהם, אחיד ושיטתי.
- ח. ספר הנכסים של עירייה, כולל רק את הנכסים שבחירה העירייה לקלוט במערכת הנכסים בתקופה בה נעשה בה שימוש וכן את הנכסים שיעודם שב"צ או נכסים מבוניס המוכרים לה והעירייה היתה מעוניינת לתעד בגיליון ה- Excel ושניהם לא שלמים ו/או עדכניים.
- ט. לרשות העירייה עומד ספר הקצאות "ידני" מבוסס תוכנות Office בלבד.
- י. נושא הנכסים מנוהל להלכה במספר מערכות מחשוב שונות ברשות המקומית כאשר אין סנכרון בין המערכות.

הסקר והשרותים אמורים להעמיד לרשות העירייה, בין היתר :

- יא. את כל המידע, והתיעוד הזמינים בכל המקורות, אודות כל נכסיה ו/או הנכסים בהם יש לה זכויות ועניין לתעדם.
- יב. מידע המהווה מפתח ליצירת ממשק בין מערכת הנכסים למערכות משיקות.
- יג. מערך תיקי נכסים, ידני וממוחשב התואם את צרכי תפקוד העירייה ומערך הנכסים.
- יד. מערך תיקי הנכסים, הידני והממוחשב יקלט במערכת באופן התואם את דרישות החוק, והתקנות.
- טו. ספר נכסים, ידני וממוחשב, עדכני וכולל עותקים (נייר / קבצי סריקה) של כל התיעוד.
- טז. ספר הקצאות ידני וממוחשב עדכני וכולל עותקים (נייר / קבצי סריקה) של כל התיעוד.
- יז. ריכוז ממצאים והמלצות לטיפול נדרש בנכסים בכלל ובמיוחד בנכסים שבהם מגולם פוטנציאל כלכלי.
- יח. ריכוז המלצות להמשך הטיפול בנכסים ובמידע אודותיהם.

עיריית ערד

מכרז פומבי מס' 18/2023 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים פרק 1 - כללי

1.2.2 בעיות ששרותי עדכון מערכת המידע ו/או יישומי המחשב אמורים לפתור מאפיינים עיקריים של ניהול הנכסים, באמצעות מערכות מידע, במצב הקיים:

א. ניהול המידע אודות הנכסים ואופן הטיפול בהם נעשה בחלקו ידנית/ במערכות מדף.

ב. התיעוד הממוחשב אודות הנכסים ותהליכי הטיפול בהם מבוזר במספר מערכות מידע.

ג. איתור המידע, מהמקורות הממוחשבים הקיימים, מחייב גישה למספר מערכות, אורך זמן רב ואינו מלא.

ד. הכלים הממוחשבים לאיתור חתך מידע בין מספר נכסים מוגבלים.

ה. חסר כלי אחד מרכזי לתיעוד וניהול המידע ותהליכי הטיפול בנכסי העירייה המתממשק לכלל המערכות בהן מנוהל מידע הנוגע לנכסים.

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

א. את כל המידע, המילולי, הגרפי ("סרוק") והמרחבי אודות כל נכסיה ו/או הנכסים בהם יש לה או לציבור זכויות והיא מעוניינת לתעד אותם, כשהוא שלם, עדכני וזמין במערכות המידע שלה, לרבות ממערכות כגון מערכת ניהול הדוא"ל (Outlook).

ב. מידע המאפשר קישור / ממשק בין כלל המערכות המשמשות את העירייה לניהול המידע אודות הנכסים ותהליכי העבודה הנדרשים לטיפול בהם.

ג. כלי לאיתור מיידי של כל המידע לסוגיו הזמין במערכות אודות כל נכס המתועד בה.

ד. כלי לאיתור מיידי של כל המידע לסוגיו הזמין במערכות אודות תהליכי הטיפול בהיבטים השונים של נכסי העירייה.

ה. כלי להפקת מידע בחתכים לצורך קבלת החלטות.

ו. כלי לבקרת תהליכי העבודה בתחומי הטיפול השונים בנכסים.

ז. כלי להפקת כל הספרים, הכרטיסים, הטפסים והמסמכים הנדרשים לניהול מערך הנכסים שנקלטו גם לפי החוק.

1.3 השתלבות ביעדי הארגון

1.3.1 יעדי הארגון.

(1) כללי.

יעדיה המרכזיים 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.

עיריית ערד

מכרז פומבי מס' 18/2023 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים פרק 1 - כללי

- (5) אמצעי למעקב אחר מצאי הנכסים מצב תחזוקתם, הקצאתם והשימושים בהם.
(6) אמצעי להתוויית גבולות טיפול העירייה בין נכסיה לשטח פרטי.

העירייה רואה במנהל, ביחידה ובמערך הנכסים:

- (1) הגורם האחראי מטעמה לריכוז כל המידע לסוגיו השונים אודות הנכסים.
(2) הגורם האחראי למסירת מידע לסוגיו השונים אודות הנכסים למקבלי החלטות וממלאי תפקידים בתחומים הנוגעים לכנסים.
(3) הגורם המקצועי בתחום ניהול נכסיה.
(4) הגורם הארגוני המניע את מערך הנכסים.
(5) הגורם האחראי לתאום והנעה של יצירת נכסים לעירייה.
(6) הגורם האחראי על מינוף ומיצוי התועלות הכלכליות מהנכסים עצמם ו/או מאופן השימוש בהם.

(2) מימוש היעדים

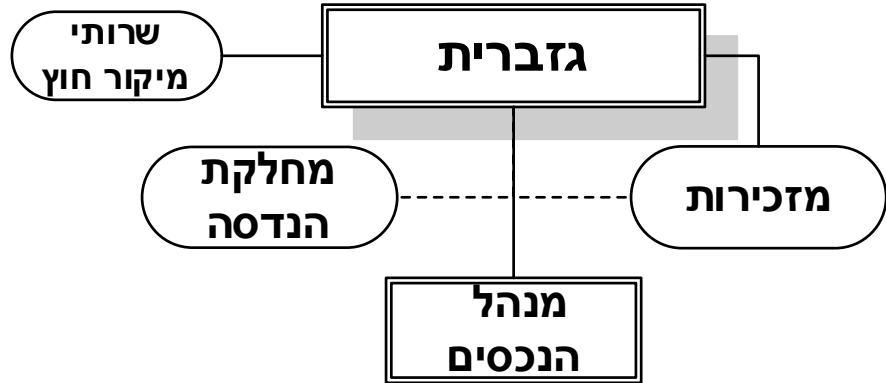
העירייה רואה בביצוע השרותים, כנדרש במכרז זה, אבן דרך מרכזית למימוש היעדים.

עיריית ערד

מכרז פומבי מס' 18/2023 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים
פרק 1 - כללי

1.3.2 תרשים תפקודי.

אופן תפקוד יחידת הנכסים, מתוארת בתרשים שלהלן.



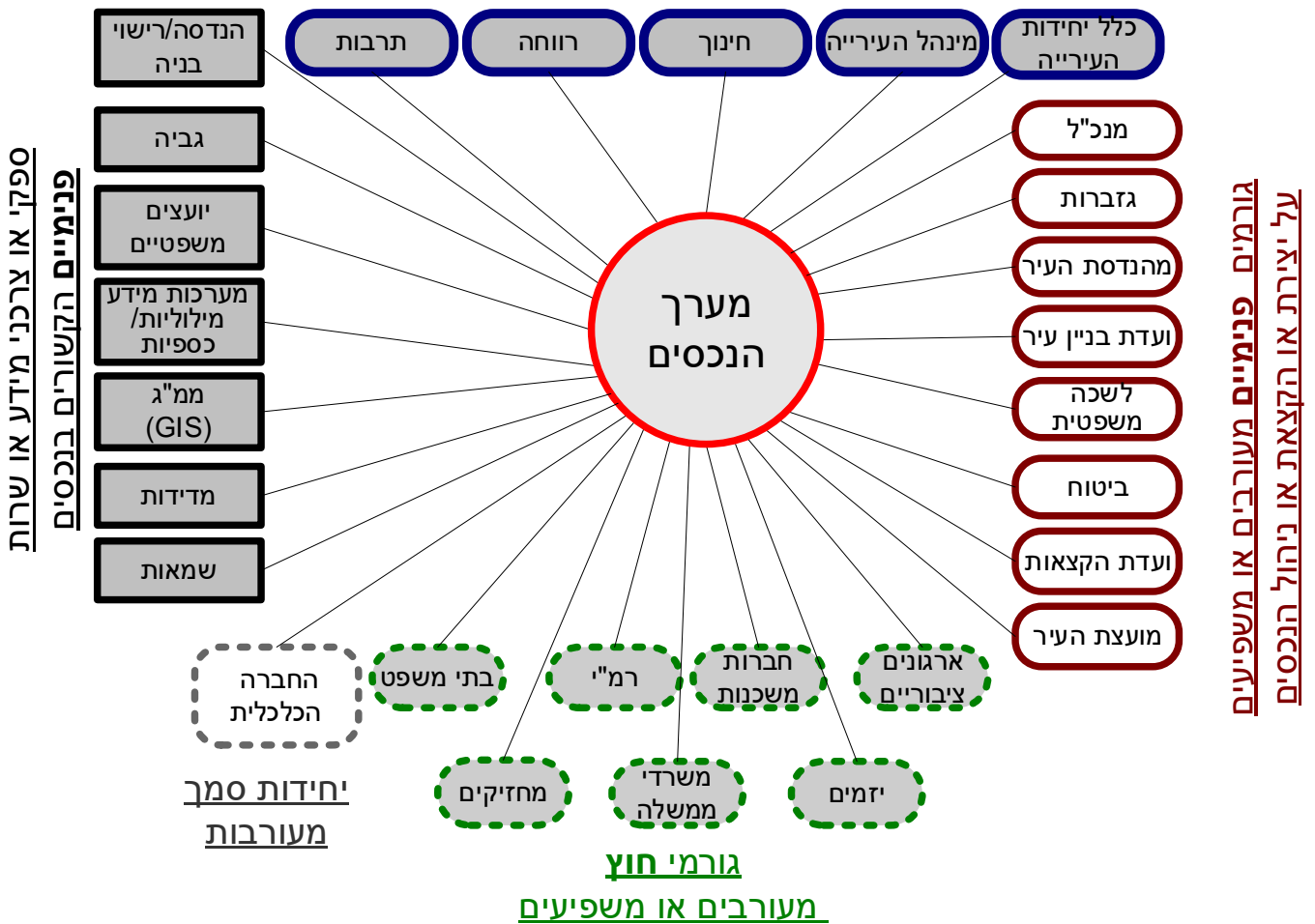
הבהרה

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.

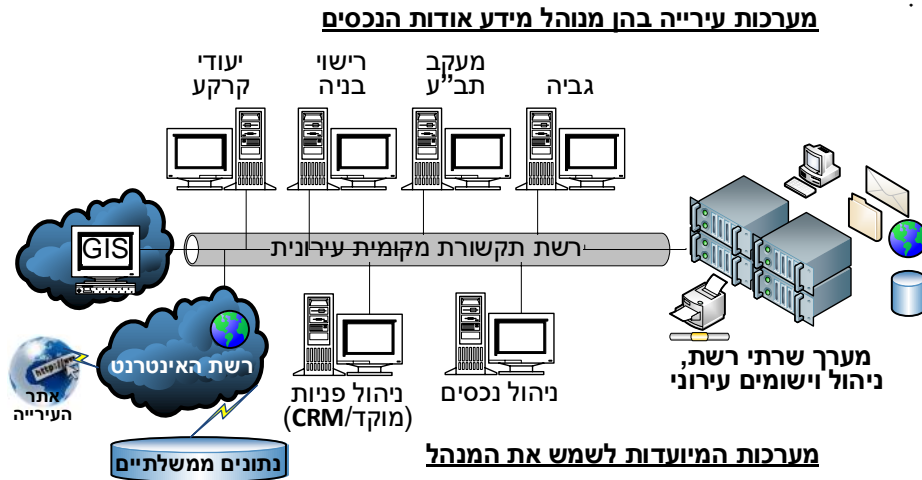
צרכני נכסים פנימיים



עיריית ערד

מכרז פומבי מס' 18/2023 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים פרק 1 - כללי

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



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 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 ושהעירייה מעוניינת בתיעודם.
- 2) נתונים מלאים, מדויקים ועדכניים אודות הנכסים שהעירייה מעוניינת בתיעודם לרבות כאלה הנדרשים ליצירת ממשק בין מערכות המידע השונות.
- 3) כל המידע והנתונים אודות הנכסים שהעירייה מעוניינת בתיעודם קלוטים במערכות מידע יעודיות לניהול המידע אודות הנכסים ותהליכי הטיפול בהם.
- 4) ארכיב נכסים, פיזי וממוחשב, כולל תיעוד של כל הנכסים שהעירייה מעוניינת בתיעודם באופן 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 ערד

מכרז פומבי מס' 18/2023 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים פרק 2 - ישום

2. ישום (M)

2.0 כללי - הבהקים (I)

2.0.1 השרותים הנדרשים הינם להלכה 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, לרבות כאמור בסעיף 0.1.1 לעיל :

(1) עריכת סקר נכסים על פי רשימת נכסים או מאפיינים שלהם שתמסור העירייה.

(2) עריכת סקר נכסים על פי מתחמים בהתאם להנחיות שתמסור העירייה.

(3) עריכת סקר מלא לנכסי העירייה, לאיתור כל נכסי העירייה, וכל המידע אודותיהם.

2.0.2 חלק מהשרותים הנדרשים יהיו 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

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

(3) אימות ובחינת תקפות ועדכניות של כל המידע הנאסף.

עיריית ערד

מכרז פומבי מס' 18/2023 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים פרק 2 - ישום

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

- 4.1) תיק ממוחשב ופיזי לכל נכס, ע"פ הנדרש בפקודת העיריות (סעיפים 188 ו-347) והתקנות בדבר ניהול רישום של זכויות רשויות מקומיות במקרקעין (ניהול פנקסי זכויות במקרקעין) - התשכ"ז 1967 ועל פי כל הנחייה מחייבת שחלה על העירייה בנושא (להלן "החוקים והתקנות").
- 4.2) סידור המסמכים בתיק בשיטה אחידה כפי שתקבע על ידי העירייה.
- 4.3) 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.
- 4.4) ריכוז התיעוד אודות אותו נכס מכל התיקים בהם מתויק לתיק הנכס.
- 4.5) כיתוב פרטי הנכס על גבי כריכת התיק על פי דרישת העירייה.
- 4.6) העברת התיק לאחסנה בארכיב בהתאם להוראות העירייה.
- 4.7) בחינת עדכניות פרטי המידע אודות הנכסים במערכת הנכסים.
- 4.8) עדכון / השלמת המידע במערכת הנכסים על פי המידע שאותר באופן שיאפשר:
- 4.8.1) הפקה מהמערכת של ספר נכסים, ע"פ הנדרש בחוקים ובתקנות.
- 4.8.2) הפקה מהמערכת של כרטיסי נכס ע"פ הנדרש בחוקים ובתקנות.
- 4.8.3) 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 בינהן, וכיל את כל המידע אודות כל הנכסים ע"פ הנדרש בחוקים, בתקנות וכמפורט ו/או מתבקש ממסמכי מכרז זה.**
- 4.9) 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.
- 4.10) 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 -
- 4.11) 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.
- 4.12) שרותי הדרכה **בשימוש בנתוני הנכסים** במערכת ניהול הנכסים המשמשת את העירייה כחלק מתהליך הסקר.

עיריית ערד

מכרז פומבי מס' 18/2023 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים 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 ועדכנותו ועדכון המידע, לרבות סריקה וקישור של מידע שרוק, 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 ערד – 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 יטוייבו במפרט המוגדר לנכסי ערד, 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.

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

עיריית ערד

מכרז פומבי מס' 18/2023 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים פרק 2 - ישום

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

- 1) מסמכי רישום הנכסים של העירייה או רישומים אחרים הנוגעים לנכסים.
- 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 באגפים / מחלקות שונים בעירייה ובגופי הסמך כחברות עירוניות, וכיו"ב הנוגעים לנכסים, לרבות אודות: זכויות העיריה בנכסים, שימוש בנכסים, פרטי מדי מים, מוני חשמל, תוכניות / עבודות הנגשה וכיו"ב.
- 6) תיעוד אודות מימון חיצוני לביצוע עבודות בנכסים כגון פיס, טוטו, קולות קוראים, תב"ר במימון חיצוני וכיו"ב.
- 7) תיעוד אודות הסכמים תקפים והיסטוריים הנמצא ביחידות העירייה המחזיקות הסכמים.
- 8) תיעוד ורשומות הקיימים בלשכת היועמ"ש לעירייה ו/או נותני שרותים חיצוניים.
- 9) רשם המקרקעין (טאבו)
- 10) רשות מקרקעי ישראל ובעלים אחרים של מקרקעין ציבוריים או לאומיים לרבות עמידר הימנותא וכיו"ב.
- 11) תיקי רישוי בניה פיזיים ונתונים ממערכת רישוי בניה
- 12) מפ"י על שלוחותיו
- 13) המודד המחוזי
- 14) מס רכוש
- 15) החלטות מועצת העיר ו/או ועדותיה
- 16) החלטות ועדת הקצאות, ועדת היגוי, ועדת נכסים או ועדות קודמות שטיפלו בנכסי העירייה.
- 17) החלטות הועדה לתכנון ולבניה
- 18) החלטות ועדת השימור
- 19) חברות משכנות ומנהלות לסוגיהן
- 20) חברות / קרנות עירוניות - החברה הכלכלית העירונית
- 21) תצלומי אויר לסוגיהם

עיריית ערד

מכרז פומבי 18/2023 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים פרק 3 - טכנולוגיה

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

- 21.1) תאום כניסה עם המחזיקים.
- 21.2) צילום כל מחובר מ – 4 חזיתות.
- 21.3) אימות שימושים.
- 21.4) אימות מחזיקים.
- 21.5) איתור התאמה בפועל לדרישות הנגישות.
- 21.6) איתור חריגות / פלישות **ותיעוד מצולם שלהם**.
- 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.

23) נתוני מחלקת ומערכת הגביה (**ראו פרוט בהמשך**).

- 24) מפות גוש ותמורות מעודכנות.
- 25) תשריטי חלוקה.
- 26) הסכמי פיתוח
- 27) מפות עדות (As Made)
- 28) מיפוי פוטוגרמטרי
- 29) מפות מדידה שבוצעו בעיר.
- 30) מפות פיזויים.
- 31) תיקי שומה שבוצעו עבור העירייה.
- 32) תיעוד קיים אצל שמאים המשרתים את העירייה.
- 33) תיקי הפקעה.
- 34) מקורות נוספים ככל שהעירייה תפנה את הקבלן אליהם.
- 35) פנייה למחזיק ובדיקה האם קיים ברשותו מסמך ו/או הסכם מול הרשות המקומית.

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 מחברים 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 במערכת הגביה של כל נכס שיתועד ו/או מתועד (להלן "רשום") במערכת הנכסים.
- 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.

עיריית ערד

מכרז פומבי 18/2023 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים פרק 3 - טכנולוגיה

- 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.

2.1.6 מגוון מקורות מידע לסקר מלא – נכסי תשתית.

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

- 1) מסמכי רישום 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 במחלקות / אגפים שונים בעירייה ובגופי הסמך כחברות עירוניות, וכיו"ב.
- 6) תיעוד אודות הסכמים תקפים והיסטוריים הנמצא ביחידות העירייה.
- 7) תיעוד ורשומות הקיימים בלשכת היועמ"ש לעירייה ומשרדי יועמ"ש 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.

עיריית ערד

מכרז פומבי 18/2023 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים פרק 3 - טכנולוגיה

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 בכלול 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.

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

- א. לצורך הסריקה יאותרו כל המסמכים הנוגעים לנכסי העירייה שיאותרו בסקר. האיתור יהיה הן של מסמכי מקור והן של העתקים סרוקים שלהם.
- ב. המסמכים המיועדים לסריקה ירוכזו באופן שיאפשר את החזרתם לתיק ממנו נלקחו וכן את שיוכם לתיק הנכס לאחר הסריקה.
- ג. קבצי המסמכים שישרקו 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.

2.1.8 תוצרי הסקר.

תוצרי הסקר המוצע יכללו:

- 1) נתוני כל הנכסים שנסקרו מלאים ומעודכנים במערכות המידע לניהול הנכסים.
- 2) לכל נכס קלוט במערכת ניתן יהיה להפיק תדפיס נכס המכיל את כל המידע הנדרש בכרטיס הנכס לפי פקודת העיריות, ולצרף אליו את תשריטי הנכס.

עיריית ערד

מכרז פומבי 18/2023 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים פרק 3 - טכנולוגיה

- 3) ניתן יהיה להפיק ממערכת הנכסים דו"ח המכיל את רשימת הנכסים, בפורמט ספר נכסים, התואם את הנדרש בפקודת העיריות.
- 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 ערד), 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 המנהל והיחידה עומד כל המידע אודות כל מדי המים ומוני החשמל המחוברים לנכסים.
- 8) לרשות המנהל והיחידה עומד כל המידע אודות הנכסים שעל פי תיעוד העירייה הם מונגשים ואודות אלו שעדיין נדרשת הנגשה שלהם.
- 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 מסודר על פי גושים וחלקות / שכונות / מתחמים ובהתאם לדרישות העירייה.
- 11) צילום הנכס (לכלל הנכסים המבונים, נכסי הערד, 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.
- 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.

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

עיריית ערד

מכרז פומבי 18/2023 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים פרק 3 - טכנולוגיה

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 מיידי, 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.

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.

עיריית ערד

מכרז פומבי 18/2023 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים פרק 3 - טכנולוגיה

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.

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 בפניו פלשות.

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:

עיריית ערד

מכרז פומבי 18/2023 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים פרק 3 - טכנולוגיה

- 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 פרוט 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 ההחזקה 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 ההחזקה והשימוש של המחזיק בהסכם בהתאם לממצאים.
- 3.8 פרטי הנכסים בהם נמצא הסכם אשר לפי הממצאים הוא מטיל על העירייה הוצאות שאינה חייבת לשאת בהן.
המלצה על אופן הסדרת ההחזקה 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 היתר).
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,

עיריית ערד

מכרז פומבי 18/2023 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים פרק 3 - טכנולוגיה

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.

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 מסמכי / תיקי נכסים לצורך הספקת שרותי הסקר והחזרתם

1) כללי

הערכות הספק לטיפול במסמכים / תיקים לסוגיהם לצורך הספקת שרותי הסקר מחצרו 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 לידיו מהעירייה או ממי מטעמה.

עיריית ערד

מכרז פומבי 18/2023 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים פרק 3 - טכנולוגיה

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.

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.

עיריית ערד

מכרז פומבי 18/2023 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים פרק 3 - טכנולוגיה

(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 מכלליות 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

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

2.1.1 כללי.

ככלל רוב אדמות העיר הן בבעלות רשות מקרקעי ישראל. מאז יסודה, כמדניניות, הרשות המקומית ערד לא נהגה ו/או נוהגת לבצע הפקעות אלא להסדיר את זכויותיה במקרקעין באמצעות הסכמים עם רשות מקרקעי ישראל. לאור האמור לעיל לא נהגה הרשות המקומית ערד לרשום זכויות במקרקעין המוחזקים על ידה או שבשימוש או אחריותה ברישומי רשם המקרקעין. לאור האמור השרות הנכלל בסעיף זה נועד למקרה שמדיניות העירייה בעניין הסדרת זכויותיה במקרקעין תשתנה.

2.1.2 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 המתונות 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.

עיריית ערד

מכרז פומבי 18/2023 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים פרק 3 - טכנולוגיה

- 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.

2.1.3 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 המתננות 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.

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

המידע לניהולם לאחר השלמת הסקר (M) (אופציה)

2.2.1 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:

עיריית ערד

מכרז פומבי 18/2023 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים פרק 3 - טכנולוגיה

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

2.2.2 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) ממלאי התפקידים ביחידה פנויים יותר לטפל במטלות המקצועיות המוטלות עליהם.

עיריית ערד
מכרז פומבי 18/2023 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים
פרק 3 - טכנולוגיה

4) כל תפוקה נוספת שתדרש על ידי העירייה כתוצר של שרות זה.

2.3 משתמשים ומערכות משיקות (M)

2.3.1 משתמשי פנים בתפוקות השרותים

משתמשי הפנים בתפוקות השרותים יהיו:

- 1) ראש העיר.
- 2) מועצת העיר.
- 3) מנכ"ל העירייה.
- 4) גזברית העירייה.
- 5) היועץ המשפטי.
- 6) מנהל ויחידת הנכסים
- 7) הממונה על הביטוחים.
- 8) מהנדסת העיר / מנהל מחלקת רישוי ופיקוח על הבניה.
- 9) מחלקת רכש

2.3.2 משתמשי חוץ

משתמשי החוץ בתפוקות השרותים יהיו:

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

2.4 מרכיבים ופונקציות ראשיות - תיחום פנימי (I)

2.4.1 תיאור כללי של המערכת הקיימת במלל.

2.4.1.1 כללי.

מובהר בזאת כי הפרטים הנמסרים במסמך זה אודות מערכת הנכסים **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.

2.4.1.2 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.

עיריית ערד

מכרז פומבי 18/2023 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים פרק 3 - טכנולוגיה

2.4.2 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)
- (6) נתוני תכנון הנכס
- (7) נתוני מבנים / מחוברים בנכס
- (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
- (13) השקעות בנכס.
- (14) תיעוד אירועים הקשורים לנכס / משימות לביצוע
- (15) יצירת מסלולי טיפול בתהליכים הקשורים לנכס לרבות:
- (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.

עיריית ערד

מכרז פומבי 18/2023 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים פרק 3 - טכנולוגיה

(22) ממשקים למערכות המשיקות.

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 להיקלט 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.

2.5 תהליכים.

2.5.1 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 ההחלטות
- 3) שרות למחזיקים בנכסים

2.5.2 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) הסדרת זכויות בנכסים
- 4) חכירה.
- 5) שימור ותחזוקת נכסי העירייה הפנויים
- 6) שימור זכויות העירייה בנכסים איתור ומניעת פלישות / עבירות בניה החזקה ללא הסכם או שלא על פי תנאי ההסכם
- 7) השכרת נכסים
- 8) הקצאת נכסים
- 9) החכרת 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.

עיריית ערד

מכרז פומבי 18/2023 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים פרק 3 - טכנולוגיה

2.5.3 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

2.5.4 מישור השרות למחזיקים בנכסים – תהליכים

במישור השרות למחזיקים בנכסים מתקיימים, על פי העניין, 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) טיפול בתחזוקה / שיפוץ / השבחה של נכסים.
- 7) מעקב תוקף הסכמים.
- 8) מעקב תוקף ערבויות וביטוח.
- 9) חיוב המחזיקים בנכסים ב"דמי ההחזקה" (שכירות / דמי שימוש בהקצאה וכיו"ב).
- 10) גבית דמי ההחזקה.
- 11) מעקב אחר גבית דמי ההחזקה.

2.6 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 חוצץ 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.

2.7 תפוקת סקר הנכסים - מסירת נכסים שסקירתם הושלמה (M)

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

עיריית ערד

מכרז פומבי 18/2023 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים פרק 3 - טכנולוגיה

ככל שהספק לא יעמוד בקצב מסירת הנכסים לביקורת קבלה סופית לעירייה לאחר אישור הפיילוט הוא יפצה את העירייה בפיצויים מוסכמים בסך של 500 ₪ לכל יום איחור החל מהיום השמיני (8).

הבהרה:

החויב בפיצוי המוסכם, כאמור לעיל, ימומש בחלוף 7 ימים מקבלת ההתראה בכתב מטעם העירייה ובלבד שהספק לא תיקן את הטעון תיקון לשביעות רצונה המלא של העירייה בתוך 7 הימים האמורים.

בנוגע לפיצויים מוסכמים בשל פיגור בל"ז, במקרים בהם הספק אינו יכול לעמוד במועדים הנדרשים בשל כח עליון ו/או בשל מחדל של העירייה, יפנה הספק בבקשה למנהל לדחות את המועדים הקבועים בסעיף זה. למנהל מוקנה שיקול הדעת הבלעדי לקבוע האם לדחות את המועדים הנדרשים או האם לאו.

3. טכנולוגיה (S)

3.0 כללי – הבהקים (I)

- הנתונים שיאספו בסקר הנכסים יקלטו במערכת לניהול הנכסים המשמשת את העירייה נכון למועד מכרז זה מערכת מבית בר טכנולוגיות בע"מ.
- קליטת הנתונים במערכת הנכסים תעשה, כולה או חלקה ממשרדי העירייה ו/או ממשרדי הקבלן וזאת לפי שיקול דעתה הבלעדי של העירייה.
- קבצי הסריקה יזונו 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

חתימה וחותמת המציע

© כל הזכויות שמורות לעיריית ערד וליועץ
נערך ע"י עפר גורדון, שיאון שרותי יעוץ ארגון וניהול ע. ג. בע"מ.

עמוד 42 מתוך 52

עיריית ערד

מכרז פומבי 18/2023 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים פרק 3 - טכנולוגיה

	PDF/Jpeg	A4	ש/ל	מסמכי היתר בניה
	PDF/Jpeg	A4	ש/ל	תקנוני תב"ע
לפי אורך הגרמושקה	PDF/Jpeg	A0	צבע	גרמושקות ונספחים ①②

- ① אופציה רק לגבי מסמכים שלא נסרקו במסגרת פרויקט הסריקה של ארכיב התכנון והרישוי של העירייה ולאחר אישור מנהל.
- ② סריקת גרמושקות / נספחים בגליונות A0 תעשה על ידי העירייה ועל חשבונה במסגרת התקשרותה עם מכון העתקות. באחריות הספק לעדכן את המנהל על הצורך בביצוע הסריקה.

הערות:

- (1) למען הסר ספק מובהר בזאת כי מסמכים שיאותר 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) סריקת המסמכים תעשה על ידי סורקים שיעמיד לשם כך הקבלן על חשבוננו.
- (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 חשבוננו 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.

עיריית ערד

מכרז פומבי מס' 18/2023 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים
פרק 5 - עלות

עמוד 44 מתוך 52

3.2 מערכות מידע (MI)

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 לניהול נכסי העירייה מבית בר טכנולוגיות.
- 2) מערכת רישוי ופיקוח על הבניה מבית קומפלוט.
- 3) מערכת מעקב תב"ע מבית קומפלוט.
- 4) מערכת יעודי קרקע מילולית ומרחבית מבית קומפלוט.
- 5) מערכת לניהול גביה, מג"ע, מבית מטרופולינט באגף הגביה.

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 במשרדיה היא.
- 3) בכל מקרה, לצורך ביצוע קליטה של נתונים במערכת הנכסים במשרדיה 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 ערד

מכרז פומבי מס' 18/2023 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים פרק 5 - עלות

עמוד 45 מתוך 52

3.2.3 הכשרת צוות הקבלן לשימוש במערכת הנכסים

- 1) הקבלן יכשיר את עובדיו לשימוש מלא במערכת הנכסים שתשמש את העירייה וזאת על חשבונו בלבד ובאופן שלא יפגע בלוח הזמנים לו הוא מחוייב להספקת השרותים נשוא מכרז זה.
- 2) ככל שבמהלך ההתקשרות תחליף העירייה את מערכת הנכסים המשמשת אותה, ו/או כל מערכת אחרת בה נדרש צוות הקבלן לעשות שימוש, 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 משיקולי 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 פוליון לכל נכס.
- 2) נכסים שהם מחוברים יצוינו בשכבה גם בנקודה במרכזו (צנטרואיד), שתקלט במסגרת קליטת נתוני הנכס במערכת הנכסים, אליה יקושר מידע מילולי אודות הנכס ו/או המחובר, כמספר נכס, המחזיקים השימושים וכיו"ב, כמפורט בהמשך.
- 3) לכל נקודה תצוינה קואורדינטות ה - X וה - Y.
- 4) כל ישויות השכבה יעוגנו לרשת ישראל החדשה.

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.

עיריית ערד

מכרז פומבי מס' 18/2023 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים
פרק 5 - עלות

עמוד 46 מתוך 52

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 יקושרו, על פי העניין, לכל פולגון נכס / נקודת מרכז של מחובר באמצעות 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.

4. מימוש (S)

גורמים מעורבים

4.1.1 צוות מנהלי (I)

הצוות המנהלי של הפרויקט ימנה:

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

4.1.2 צוות מקצועי (I)

הצוות המקצועי של הפרויקט ימנה:

- 1) מנהל הנכסים.
- 2) גזברית העירייה.
- 3) יועץ העירייה למכרז.

עיריית ערד

מכרז פומבי מס' 18/2023 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים
פרק 5 - עלות

עמוד 47 מתוך 52

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 ממשרדי 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:
- כל העלויות הנגזרות מכך תחולנה על הקבלן בלבד.
 - 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.
 - ככל שלצורך התחברות הקבלן, כאמור לעיל, ידרשו רישיונות לסביבת העבודה ו/או למערכת, יספקם, יתקינם ויעמידם הקבלן לרשות העירייה, למשך כל תקופת ביצוע הסקר על חשבונו בלבד.
 - הקבלן יבצע על חשבונו גם את כל הפעולות הנדרשות לאיתור התיקים והמסמכים במשרדי העירייה, שינועם למשרדיו והחזרתם למקום שיקבע לאחסנם במשרדי העירייה.
 - ארגון המסמכים לשינוע, שינועם והטיפול בהם במשרדי הקבלן יעשה על אחריותו ובאופן שיבטיח את שלמותם ותקינותם.
 - 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

4.2.1.1 מנהל פרויקט

לצורך ביצוע השרותים ימנה הקבלן מנהל פרויקט מטעמו וכן צוות מבצע בכמות שתדרש לצורך ביצוע הפרויקט בקצב הנדרש על ידי העירייה.

מנהל הפרויקט יהיה בעל ההשכלה, ההכשרה והנסיון כנדרש בתנאים וכמפורט מכרז זה.

4.2.1.2 צוות העובדים המקצועי

העובדים שיהוו את הצוות המבצע של הסקר ו/או נותני השרותים מטעם המציע לרבות של השרותים האחרים הנדרשים במכרז זה יהיו בעלי ההשכלה, ההכשרה והנסיון ויעמדו בדרישות המצטברות כמפורט להלן, אלא אם כן נכתב במכרז במפורש אחרת:

- בעל השכלה אקדמאית ממוסד אקדמאי מוכר ומאושר ע"י המל"ג ו/או בעל תעודות ו/או רישיונות עיסוק באחד מהמקצועות שלהלן: גאוגרפיה, מיפוי, גיאודזיה, אדריכלות, הנדסה, תכנון ערים, נדל"ן, בעל תעודת גמר ללימודי שמאות מקרקעין ממוסד אקדמי מוכר, או בעל רישיון שמאי מקרקעין מטעם מועצת שמאי המקרקעין, או בעל תעודה ממה"ט על היותו הנדסאי אדריכלות או הנדסאי בניין.

עיריית ערד

מכרז פומבי מס' 18/2023 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים

עמוד 48 מתוך 52

פרק 5 - עלות

(2) הוא מועסק (בהתקשרות ישירה ו/או באמצעות חשבונית) על ידי המציע לפחות שנתיים ברצף.

(3) במהלך התקופה שמראשית שנת 2020 ועד למועד הגשת הצעות למכרז זה ביצע עבודה מקצועית מטעם המציע לרבות איתור נכסים חדשים, איתור מידע על שינוי בנתוני / מאפייני נכסי הרשות הנדרש לרשות לניהולם לפי כל דין כאמור בסעיף לעיל ממגוון מקורות מידע (כתבי"עות, תצ"רים, עסקאות וכיו"ב) ועדכון מערכת המידע לניהולם הנכסים בכל המידע העדכני, וזאת לפחות עבור שתי (2) רשויות מקומיות שונות, במסגרת סקר נכסים ו/או עדכון שוטף של נתוני נכסים כאשר בכל אחד מהשרותים נסקרו עבור רשויות מקומיות שונות לכל רשות נסקרו, עד למועד הגשת הצעות, לפחות 300 נכסים.

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.

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 והשלמת / עדכון המידע.
 - 1.1 על פי המפרטים לעריכת סקר מלא לנכסי העירייה, לאיתור כל נכסי העירייה, וכל המידע אודותיהם.

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

- 1.2 עדכון פרטי נכסים על פי רשימה שתעמיד העירייה לקבלן שתכלול הן את רשימת הנכסים והן את רשימת מאפייני הנתונים לעדכון (כגון יעוד, שימוש, שטח וכיו"ב).
- 1.3 עדכון פרטי נכסים על פי שכונות / מתחמים בהתאם להנחיות שתמסור העירייה.
- (2) עריכת סקר איתור מספר פיזי במערכת הגביה.
- (3) אספקת שרותי איתור מידע אודות הנכסים ו/או עדכון שוטף של מערכות המידע לניהולם על פי שינויים בנתוני הנכסים מאז העדכון האחרון (כגון שינויים בתכנון, בקדסטר וכיו"ב) **לאחר השלמת הסקר.**

עיריית ערד

מכרז פומבי מס' 18/2023 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים
פרק 5 - עלות

עמוד 49 מתוך 52

4) 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.
- 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".

עיריית ערד

מכרז פומבי מס' 18/2023 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים
פרק 5 - עלות

4.2.4.3 פרוט אופן הדרכת המשתמשים לעשות שימוש בנתונים שקלט 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 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).

4.2.6 אופן ביצוע השרותים האחרים.

ביצוע כלל השרותים יעשה כמפורט בפרק 2 "ישום".

4.2.7 תפוקות השרותים.

4.2.7.1 התיעוד 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 המלא 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.

עיריית ערד

מכרז פומבי מס' 18/2023 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים

עמוד 51 מתוך 52

פרק 5 - עלות

- 1.6 תוכניות מתאר ובניין 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 ותיעוד מלא של השטח והמחברים, 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
- 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

- א. הקבלן יבצע בקרת איכות לממצאי הסקר ולתיעודם, הן הפיזי והן במערכת הנכסים, קודם למסירת הממצאים לביקורת העירייה.
- ב. בקרת האיכות על ידי הקבלן תבוצע על ידי מבקר איכות מטעמו שיהיה מי מעובדיו הבכירים והמנוסים כבקרי איכות.
- ג. ביצוע בקרת איכות לנכס תתועד במערכת הנכסים (כאירוע)

המציע יפרט בהצעתו:

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

עיריית ערד

מכרז פומבי מס' 18/2023 לביצוע סקר של נכסי העירייה ושרותים משלימים
פרק 5 - עלות

עמוד 52 מתוך 52

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

4.4.1 עדכון בסיס נתונים

- א. עדכון בסיס הנתונים יעשה על ידי הקבלן ישירות למערכת המשמשת את העירייה.
- ב. כל עלויות התקשורת ממשרדי הקבלן למערכת העירייה תחולנה על הקבלן.
- ג. תהליך טיפול הקבלן בנכס אורך פרק זמן.
- ד. 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.
- ה. לאור האמור לעיל על הקבלן לפרט כיצד בכוונתו להבטיח כי לא ייווצר מצב שהנתונים שהוא מעדכן בנכסים הן יהיו עדכניים והן לא "יידרסו" נתונים מעודכנים מאלו שעומדים לרשותו.

4.5 ניהול תהליך הסקר ובקרת איכות (M)

- א. העירייה שומרת לעצמה את הזכות לנהל את תהליכי אספקת השרותים ולבצע במהלכם בקרת איכות.
- ב. בקרת האיכות תהא, לפי שיקול העירייה, בקרה סופית של התפוקות.
- ג. לעירייה שמורה הזכות לפי שיקול דעתה גם לבצע בקרה של כל תהליך ובקרה של התפוקות במהלכו.
- ד. 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.
- ה. 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.

4.6 סיום התקשרות

- 4.6.1. בכל מקרה של הפסקת השירותים מכל סיבה שהיא תהיה העירייה זכאית כדלקמן:
 - 1) למסור ולהעביר את השירותים, כולם או מקצתם, לאחר, והספק לא יהיה זכאי להתנגד לכך או להעמיד לכך מכשולים, בכל דרך ומכל סיבה שהיא.
 - 2) לעשות שימוש, ללא הגבלה, בשירותים שסופקו ו/או בתוצרים שיוצרו על ידי הספק בהתאם לחוזה זה. יובהר, כי הספק לא יהא זכאי לתמורה או פיצוי כלשהם בשל מימוש זכויות העירייה לפי סעיף זה.
- 4.6.2. במקרה של סיום ההתקשרות או הפסקת השירותים כאמור לעיל, הספק מתחייב לפעול כדלקמן:
 - 1) למסור לעירייה, לאלתר ומיד עם קבלת דרישתה הראשונה, את כל המידע ו/או המסמכים ו/או האסמכתאות ו/או החשבונות הנוגעים למתן השירותים (לרבות, כל מידע המצוי על גבי מדיה דיגיטאלית / מגנטית)
 - 2) לשתף פעולה עם העירייה ועם כל ספק אחר אשר ייבחר על ידי העירייה, בכל הקשור להעברת האחריות לגבי מתן השירותים בכללותם ויבצע העברה מסודרת של הספקת השרותים לעירייה לספק אחר כאמור וזאת גם אם לספק טענות כל שהן כלפי העירייה.

5. עלות (M) - כתב הצעת המחיר

כמפורט במסמך הצעת המחיר למסמכי המכרז