

מדינת ישראל
משרד האוצר - החשב הכללי
חטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה
מינהל הדיור הממשלתי

בקשה לקבלת מידע (RFI)
מספר 107/2019

**בנושא קבלת שירותים בתחום שמירה ומעקב תכנוני על
זכויות במקרקעין**

יוני 2019

© משרד האוצר - 2019

1 מועדים

פעילות	מועד / מועד אחרון	מקום/דרך ביצוע
פרסום ההליך	27/6/2019	עיתונות ואינטרנט
קבלת המסמכים	הורדה מהאינטרנט ללא תשלום החל מיום 27/6/2019	מאתר האינטרנט של מינהל הרכש הממשלתי בכתובת: http://www.mr.gov.il/OfficesTenders
מועד אחרון להגשת הצעות	יום ה' 18/07/2019 כולל	במייל לכתובת: yoramgr@mof.gov.il טלפון לקשר: יורם גריזים – במינהלת שרותי ניהול נכסים, 03-5386666

2 הגדרות

מבנה או מתחם או חלקים ממבנה שבטיפול מינהל הדיור הממשלתי לגביו התבקש הזוכה לבצע שמירה תכנונית.	דיור
קידום תוכניות בנין ערים (תב"ע), טיפול בקבלת הקלות בניה והשגת אישור לביצוע שימושים חורגים מול מוסדות תכנוניים התכנון וכיוצא באלה.	השבחה תכנונית
ועדת המכרזים האחראית על מכרז זה.	ועדת מכרזים
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 וכל תקנה שהותקנה לפיו.	חוק התכנון והבניה
יחידה באגף החשב הכללי במשרד האוצר האחראית, בין היתר, על הפעילות בתחום ניהול מקרקעין וזכויות כלשהן במקרקעין של המדינה.	חטיבת נכסים רכש ולוגיסטיקה או החטיבה
כל מוסד תכנון ורשות רישוי כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.	מוסדות תכנון
יחידה בחטיבת נכסים רכש ולוגיסטיקה הממונה על ניהול נכסי הדיור הממשלתי.	מינהל הדיור הממשלתי או הדיור הממשלתי
מערכת מידע הכוללת בסיס נתונים של הפרסומים המפורסמים במסגרת חוק התכנון והבניה הנוגעים לשינויים תכנוניים כאשר מערכת המידע קולטת נתוני הפרסומים השונים ועוקבת אחריהם לצרכי שמירה תכנונית.	מערכת לשמירה תכנונית
מערכת מיחשוב רוחבית (ERP) כוללת במוסדות הממשלה. במערכת זו מבוצעת פעילות השמירה התכנונית.	מרכב"ה
נושא פרסום ברבים (קיים או עתידי) לגבי תכנית, הפקעה, מתן היתר	פגיעה תכנונית

לשימוש חורג, מתן או ביטול היתר בניה, מתן או ביטול הקלה, תוכניות לאיחוד, תכניות לאיחוד וחלוקה של קרקעות, שינוי יעוד או פעולה אחרת בהתאם לחוק התכנון והבניה וכל חוק אחר הקשור לתכנון ובינוי ו/או הפקעות הפוגע, מגביל או משפיע על זכויות המדינה או העלול, לכאורה, לפגוע או להשפיע על זכויות המדינה בנכס מנכסי הדיור הממשלתי ו/או בשוויו. לצורך הגדרה זו - "זכויות המדינה" לרבות זכויות של בעלי זכויות כלשהן או של כל גורם שזכויותיו במקרקעין מנוהלות בידי מינהל הדיור הממשלתי.

פרסום תכנוני

פרסום ברבים בעיתון ו/או באינטרנט הנוגע לשינוי כלשהו במצב התכנוני של מקרקעין בהתאם לחוק התכנון והבניה, פקודת הקרקעות וכל חוק אחר הנוגע למקרקעין.

מידע לגבי שינויים תכנוניים צפויים

כלל המידע העוסק בתוכניות עתידיות בשלבי התהוות בגופי התכנון, ברשויות המקומיות, בחברות יזמיות וכד', טרם פרסומם בהתאם לחוק התכנון והבניה

שינויים תכנוניים

לרבות הפקעות הקשורות לנכסי הדיור הממשלתי ולחלקות הגובלות בנכסים אלו; תוכניות בינוי במקרקעין שבניהול הדיור הממשלתי או בחלקות הגובלות איתן או בכאלו המשפיעות על נכסי הדיור הממשלתי, או שינויי יעוד של מקרקעין בניהול הדיור הממשלתי.

שמירה תכנונית

מעקב שוטף אחר פרסומים תכנוניים ואחרי מידע לגבי שינויים תכנוניים צפויים במטרה לאתר "פגיעה תכנונית" צפויה כלשהי וכן בדיקה מעמיקה בהשפעות פגיעות תכנוניות על מקרקעין וזכויות במקרקעין כולל השימוש בהם ושוויים וכן ביצוע כל הפעילויות הנדרשות בהמשך לממצאים.

תכנית

תכנית מהתכניות שלפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה, לרבות שינוי תכנית, התלייתה או ביטולה.

מבוא 3

כללי 3.1

3.1.1 מינהל הדיור הממשלתי שבחטיבת הנכסים, רכש ולוגיסטיקה באגף החשב הכללי במשרד האוצר, מופקד, בין היתר, על ניהול "נכסי הדיור ממשלתי". הדיור הממשלתי מבצע מתוקף תפקידו בין היתר, שמירה תכנונית על נכסים אלה. הנכסים כוללים את כל דירי הממשלה (פרט למשרד הבטחון) בפריסה ארצית.

3.1.2 בתחום האחריות של הדיור הממשלתי למעלה מ-6,500 מבנים בכ-1,250 מתחמים שונים בפריסה ארצית, בהיקף כולל של כ-2.5 מיליון מ"ר בנוי (כ-65% בבעלות וכ-35% בשכירות וכדומה). בנוסף לכך, בניהול הדיור הממשלתי כעשרות אלפי דונמים של קרקעות בחזקת משרדי הממשלה.

3.1.3 חלק מהנכסים נשכרו בשכירות חופשית או מוגנת (כ-850 חוזים) והיתר הינם בבעלות המדינה. בשנת 2019 תקציב שכר דירה עומד על כ-800 מיליון ₪ ודמי שימוש המשולמים ע"י המשרדים עומד על כ-260 מיליון ₪.

הליכי שמירה ומעקב אחר זכויות תכנוניות במסגרת הדיור הממשלתי 3.2

3.2.1 מאז שנת 1995 מבצע הדיור הממשלתי פעילות שיטתית של שמירה תכנונית במטרה לאתר מידע לגבי שינויים תכנוניים צפויים ובדגש על פגיעות תכנוניות אפשריות בדירורים השונים באמצעות

חברות חיצוניות.

- 3.2.2 בכל פגיעה תכנונית שנתגלתה נבדק האם יש לה השלכות על זכויות המדינה בנכסי הדיור הממשלתי ושוויים והשימוש בהם.
- 3.2.3 בהתאם לעניין ולאחר בדיקה מתאימה ואישור המזמין, החטיבה מטפלת בהגשת התנגדויות למוסדות התכנון בהליכים המוקנים עפ"י דין וכן תביעות פיצויים עפ"י דין.
- 3.2.4 בעקבות פגיעות תכנוניות בזכויות המדינה ו/או ביצוע הליכי השבחת נכסים יתכן שנדרש עדכון בסיס הנתונים של הדיור הממשלתי במרכב"ה.
- 3.2.5 בשנים הראשונות כל המידע היה נאסף ומנותח במערכות של ספק השרות והדיור הממשלתי היה מקבל את תוצאות הצלבת המידע ככל שהתגלו פגיעות אפשריות בנכסיו.
- 3.2.6 כיום, לאחר פיתוח שבוצע, פעילות השמירה התכנונית, למעט איסוף ראשוני של מודעות הפרסום, מבוצעת במערכת המחשוב של האוצר (בעיקר במודול ייעודי לשמירה תכנונית במרכב"ה). נבחת אפשרות לחבר בעתיד את מודול השמירה התכנונית למערכת GIS.
- 3.2.7 איסוף הנתונים ותוצרי האיסוף וכן כל המידע והמסמכים הנלווים לפעילות במסגרת השמירה התכנונית יישמרו גם בעתיד בהתאם לכללים שנקבעו ושיקבעו במסגרת מערכות המידע של או בשימוש ע"י מינהל הדיור הממשלתי ו/או תיקיות פיזיות.

4 מטרת הבקשה לקבלת מידע

- 4.1 הדיור הממשלתי מתכנן לצאת למכרז חדש לקבלת שירותים בתחום.
- 4.2 ועדת המכרזים מעוניינת, בטרם יציאה למכרז, לבחון האם קיימים שינויים בשוק, כיווני פעילות מומלצים, חידושים טכנולוגיים ומערכות תומכות שיאפשרו לקבל שרות שיכסה יותר מקורות מידע בכל שלבי ההליך – החל משלב הייזום וכלה בפרסום עצמו – וישפרו את יכולת איסוף ועיבוד הנתונים, יכולת שמירת הנתונים, ממשק משופר בין המערכות, הצגה משופרת של המידע הנאסף וניתוחו, מהירות עיבוד הנתונים ובסופו של דבר שיפור תהליך העבודה כולו.

5 מסגרת ההצעה

- 5.1 מציעים שביכולתם להציע כלים, תהליכים או רעיונות מוזמנים בזאת להגיש את הצעותיהם. מובהר בזאת כי המענה אינו מהווה הצעה למכרז העתידי, אלא מענה לפנייה לקבלת מידע בלבד.
- 5.2 הגשת המענה אינו מהווה תנאי להשתתפות במכרז שיפורסם בהמשך אולם עשוי להשפיע באופן מהותי על תכולתו.

6 אופן הגשת ההצעות והרעיונות

- 6.1 במסמך כתוב.
- 6.2 המסמך יוגש בדואר אלקטרוני לכתובת שבסעיף 1 – מועדים.
- 6.3 יש להגיש מסמך מחולק לפרקים הבאים:
- 6.3.1 פרטי המציע ונציגיו.

6.3.2 תאור של יכולות המציע וניסיונו בתחום השמירה התכנונית ו/או במערכות או בכלים העשויים לשמש למטרות הפעילות.

6.3.3 תאור ופרוט מערכות, כלים ותפישות המופעלים ע"י המציע ומערכות, כלים ותפישות המוצעים להפעלה – מובהר שבאם מדובר ברעיונות למערכות ולכלים שאינם מצויים בידי המציע הרעיון המוצע צריך להתייחס לנושאים שהינם מעבר לאיסוף נתונים מפרסומים וביצוע השוואה בין הפרסומים ובסיס הנתונים של הדוירים לשמירה.

6.3.4 לפרט תהליכים חדשניים המופעלים או מוצעים להפעלה ע"י המציע ובפרט תהליכים שיאפשרו השגת מידע רלוונטי טרום פרסום פומבי של תוכנית עפ"י הנדרש בחוקי התכנון והבניה. יש לפרט את התהליך המוצע באופן נרחב ככל הניתן .

6.4 ככל ונדרש שמירה על סודיות למטרות עסקיות בשלב זה, יש לציין זאת במפורש. יחד עם זאת מובהר שככל שינתנו רעיונות רלוונטיים והדיוור הממשלתי ימצא לנכון לשלבם במכרז, אין בדרישה זו כדי למנוע מהדיוור הממשלתי או ועדת המכרזים לשלבם.

7 פנייה זו אינה בבחינת בקשה לקבלת הצעות (RFP) ואינה הליך מכרזי, לפיכך אין בה כדי ליצור מחויבות כלשהי כלפי מי מהמשיבים לה. הפנייה נועדה לקבלת מידע בלבד, ובעקבותיה ישקול המשרד את המשך פעולותיו בהתאם לשיקולים מקצועיים וענייניים.

8 מענה לפנייה לא יהווה תנאי להשתתפות במכרז שייערך בעקבותיו.

9 מענה לפנייה מוקדמת לקבלת מידע לא יעניק יתרון במכרז ולא יחייב את שיתופו במכרז של העונה או התקשרות עמו בכל דרך אחרת.

10 המשרד יהיה רשאי לעשות שימוש במידע שיימסר במענה לפנייה ולספק לא יהיו טענות בגין זכויות יוצרים.

11 כאמור, ועדת המכרזים מתכוונת לבחון את ההצעות והרעיונות שיוצגו בטרם פרסום המכרז העדכני. ועדת המכרזים שומרת לעצמה את הזכות לפנות למציעים שיציגו הצעותיהם במענה לפנייה זו ולכל גורם אחר שתמצא לנכון במטרה לבחון את הנושאים השונים והאפשרויות השונות שיעמדו בפניה.