



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



מדינת ישראל

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

מכרז מס': 4/2022

**ביצוע מחקר להערכת השפעה של
התחדשות עירונית על תושבים**



טבלת מועדים

| מועד | פעילות |
|---------------------------------------|------------------------------|
| 14:00 עד השעה 9/6/22 | מועד אחרון להגשת שאלות הבהרה |
| 14:00 עד השעה 31/7 15/8/22 | המועד האחרון להגשת הצעות |
| 19/9/22 ,18/9/22 | מועד ראיונות |
| בתוך 14 ימים ממועד ההודעה על הזכייה | מועד חתימה על הסכם ההתקשרות |



תוכן עניינים

| | |
|-----------------|---|
| 2 | טבלת מועדים..... |
| 5 | 1. כללי |
| 5 | 2. הגדרות..... |
| 6 | 3. רקע..... |
| 7 | 4. השירותים המבוקשים |
| 16 | 5. תקופת ההתקשרות..... |
| 17 | 6. תמורה..... |
| 18 | 7. תנאי סף..... |
| 21 | 8. אמות מידה ומשקולות לבחירת ההצעה הזוכה..... |
| 23 | 9. הליך בחירת הזוכה..... |
| 24 | 10. שאלות והבהרות..... |
| 24 | 11. אופן הגשת ההצעה ומסמכי המכרז |
| 28 | 12. התחייבות הזוכה במכרז |
| 28 | 13. זכויות הרשות הממשלתית..... |
| 30 | נספחים..... |
| 31 | נספח 1 – פרטי המציע וצוות המחקר המוצע..... |
| 33 | נספח 2 – תכנית מחקר ומתודולוגיה |
| 34 | נספח 3.1 – ניסיון החוקר הראשי |
| 36 | נספח 3.2 – ניסיון חוקר |
| 38 | נספח 3.3 – ניסיון האחראי על ניהול הסקרים/ ספק משנה בניהול סקרים..... |
| 39 | נספח 4 – טופס הצעת המחיר..... |
| 40 | נספח 5 – תצהיר העדר הרשעות בגין העסקת עובדים זרים ושכר מינימום..... |
| 42 | נספח 6 – תצהיר בדבר העסקת עובדים בעלי מוגבלויות..... |
| 44 | נספח 7 – תצהיר בדבר שימוש בתוכנות מקוריות..... |
| 45 | נספח 8 – תצהיר בדבר אי תיאום הצעות במכרז..... |
| 47 | נספח 9 – אישור עורך דין כי העסק בשליטת אישה ותצהיר מחזיקה בשליטה..... |
| 48 | נספח 10 - הסכם השירותים..... |
| 6160 | נספח א' – השירותים הנדרשים..... |
| 7170 | נספח ב' – התמורה..... |
| 7271 | נספח ג' – הצהרה לשמירה על סודיות..... |
| 7372 | נספח ד' – הצהרה על היעדר ניגוד עניינים..... |



| | |
|-------------------|---------------------------------------|
| <u>7574</u> | נספח ה'1 – נוסח כתב ערבות ביצוע להסכם |
| <u>7675</u> | נספח ה'2 – הוראת קיוון |
| <u>7776</u> | נספח 11 – רשימת המתחמים למחקר |



מכרז לביצוע מחקר להערכת השפעה של מיזמי התחדשות עירונית

1. כללי

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (להלן – "הרשות הממשלתית") מזמינה בזה קבלת הצעות לביצוע מחקר להערכת השפעה של מיזמי התחדשות עירונית על התושבים.

2. הגדרות

"הרשות הממשלתית" – הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית;
"מיזם התחדשות עירונית" או "מיזם" – מיזם פינני בינוי או מיזם הריסה ובניה;
"מיזם פינני בינוי" – מיזם התחדשות עירונית הכולל הריסה ובניה מחדש של מבנה או מבנים לאחר שהוכרז כמתחם לפינוי-בינוי בהתאם לסעיף 14 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016, או קיבל אישור מקדמי לקראת הכרזתו כאמור,
"מיזם הריסה ובניה" – מיזם הכולל הריסה ובניה, ואשר זכויות הבנייה התוספתיות לצורך מימושו נובעות מכוח תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38) ואשר לא קיבל הכרזה/אישור מקדמי כמתחם לפינוי ובינוי;
"מתחם התחדשות עירונית" או "מתחם" – מתחם פינני בינוי או אזור בו מבוצעים מיזמי תמ"א 38, בהיקפים גדולים, כפי שיוגדרו על ידי נציג הרשות הממשלתית;
"נציג הרשות הממשלתית" – עובד/ת הרשות הממשלתית אשר מונו כאחראים על ביצוע המחקר לפי סעיף 1.2 למכרז זה או מי מטעמם;
"תושבים מקוריים" – התושבים אשר התגוררו במתחם טרם בוצע בו הליך התחדשות עירונית, הכוללים את בעלי הדירות, שוכרים ודיירי דור ציבורי;
"תכנית" – מסמך או סט מסמכים המהווים תוצר של תהליך תכנוני ושמטרתם לאפשר מימוש מיזמי התחדשות עירונית, לרבות תכניות פינני בינוי, תמ"א 38, ותכניות התחדשות עירונית מפורטות ביוזמת הרשות הממשלתית או ביוזמת גופים ציבוריים אחרים;
"מציע" – אדם או גוף המעוניין לספק את השירותים נשוא מכרז זה ואשר יגיש הצעה במסגרתו;
"מחקר אקדמי" – מחקר שבוצע במסגרת מוסד אקדמי או במסגרת מכון מחקר ופורסם בכתב עת בביקורת עמיתים, הכולל איסוף וניתוח נתונים כמותיים או איכותניים;
"מחקר עבור גוף ציבורי" – מחקר שהוזמן על ידי משרד ממשלתי ו/או יחידת סמך ו/או רשות מקומית, הכולל איסוף וניתוח נתונים כמותיים או איכותניים.



3. רקע

- 3.1 הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מובילה את תחום ההתחדשות העירונית במדינת ישראל, ופועלת לקידום התכנון של התחדשות עירונית ולעידוד המימוש של מיזמי התחדשות עירונית, לשם הגדלת היצע יחידות הדיור, וכן למען שיפור פני העיר, המרחב הציבורי ואיכות החיים של התושבים.
- 3.2 לצורך כך, פועלת הרשות הממשלתית במגוון דרכים, ובין היתר בתחומים הבאים: מימון הכנת תכניות מתאר ואחרות, הקמת מינהלות עירוניות, הדרכה מקצועית לדיירים, חקיקה, פיתוח כלים ומתן הנחיות ליוזמים ולרשויות המקומיות ברחבי הארץ. כן פועלת הרשות הממשלתית לקידום מחקר ופיתוח הידע בתחומי ההתחדשות העירונית לצורך ריכוז מידע בתחום ההתחדשות העירונית והפצתו באופן זמין ושוטף, לכל המעוניינים בכך, ובכלל זה לרשויות המקומיות, לאנשי מקצוע הנוגעים בדבר ולציבור בכלל.
- 3.3 כיום, מיזמי התחדשות עירונית מבוצעים ב-102 מתחמי פינוי ובינוי, בהם מתוכננות למעלה מ-39,000 יח"ד. בכ-27 מתחמים החל תהליך האכלוס של הדירות החדשות, שחלקן מיועדות לתושבים המקוריים וחלקן לתושבים חדשים. בנוסף, קיימים מספר אזורים בהם ריכוז גבוה של מבנים, שנהרסו ונבנו מחדש במסגרת מיזמים לפי תמ"א 38. עד כה, לא נעשתה בחינה מעמיקה ומקיפה באשר להשפעה שעשויה להיות למיזמי התחדשות עירונית על התושבים במתחמים אלו, נוכח השינויים שחלו בתנאי המגורים שלהם ובמרחב הציבורי הסובב אותם.
- 3.4 מטרת המחקר הינה להרחיב את הידע הקיים על השפעותיהם של תהליכי התחדשות עירונית המתקיימים היום על התושבים. המחקר מבקש לעמוד על ההשפעה של מיזמי ההתחדשות העירונית על דיירי המקוריים של המתחם, לרבות דיירי הדיור הציבורי, בין אם חזרו להתגורר במתחם ובין אם לאו, על תושבים חדשים במתחם ועל תושבים המתגוררים במתחמים הצמודים למתחם. המחקר יעמוד גם על ההשפעה שיש בתהליכים אלו על השוכרים שהתגוררו במתחם, ככל הניתן, ועל פוטנציאל השכירות הקיים.
- 3.5 המחקר יבקש לבחון את ההשפעה שיש לשינוי הבינוי על התושבים מבחינת רווחתם החברתית והכלכלית, כמו גם מבחינת תחושת הערך, הביטחון הפיזי ושביעות הרצון שלהם ממגוריהם. זאת, הן בהתייחס לתושבים המקוריים והחדשים במתחם והן בהתייחס לתושבים המתגוררים בשכנות למתחם. כן יבקש המחקר לבחון את טיב המענה שניתן לצרכיהם נוכח השינויים שחלו במרחב הציבורי מבחינת זמינותם של שירותים ציבוריים, מסחר ותעסוקה.
- 3.6 המחקר יתבסס על ניתוח ההשפעה כאמור ב-10 מתחמי התחדשות עירונית שונים זה מזה שאוכלסו, באופן מלא או חלקי, המפורטים בנספח 11 (להלן: "המתחמים").
- 3.7 לצורך ביצוע המחקר, תספק הרשות הממשלתית לזוכה מסד נתונים בסיסי בהתייחס לכל אחד מהמתחמים, הכולל נתוני תכנון, שמות היוזמים המבצעים וכל מידע אחר המצוי ברשותה.
- 3.8 הזוכה במכרז ישלים את הנתונים הנדרשים ונתח את השפעותיהם של תהליכי ההתחדשות העירונית על התושבים במתחמים ובסביבתם.



4. השירותים המבוקשים

4.1 נושאי המחקר: המחקר ימפה וינתח את מכלול ההשפעות של מיזמי התחדשות עירונית, לרבות שינוי המרחב העירוני ותפקודו, על התושבים שבו ובסביבתו, ובכלל זה יבחן:

4.1.1 מאפייני האוכלוסייה במתחמי התחדשות עירונית לאחר אכלוסם מחדש - מבחינה חברתית-כלכלית, גיל, הרכב התא המשפחתי, השכלה, מוצא, רמת דתיות, סוג החזקה בדירה, זיהוי תושבים מקוריים וחדשים במתחם וכיוצא בזה.

4.1.2 השינוי במצבם של התושבים המקוריים לאחר ההתחדשות העירונית - מקום מגוריהם של בעלי הדירות, מצבם הכלכלי והתעסוקתי ושיעור הרצון שלהם מאיכות הדירור ורווחת הדירור. זאת, בין היתר בהתחשב במאפייני הדירור (בדירה, בבניין ובמתחם), ובשינויים שחלו בגודל ושווי הדירה, בעלות השכירות והתחזוקה, במצב המרחב הציבורי, בדפוסי השימוש שלהם בשירותים הציבוריים במתחם ובסביבתו, בקשרים חברתיים עם התושבים במתחם ובסביבתו, בתחושת השייכות למקום, בהזדמנויות שנוצרו להשכלה ותעסוקה וכיוצא"ב. בהקשר זה, יש להתייחס גם לדירי הדירור הציבורי, ככל ששבו להתגורר במתחם, וככל הניתן גם לשוכרים שהתגוררו במתחם טרם ביצוע המיזם.

4.1.3 התושבים החדשים במתחם – מיפוי התושבים החדשים במתחם בהתאם למאפייניהם השונים לרבות גיל, תא משפחתי, מצב תעסוקתי וכלכלי, השכלה, רמת דתיות ושיעור רצונם מאיכות הדירור ורווחת הדירור. זאת, בין היתר בהתחשב במאפייני הדירור (בדירה, בבניין ובמתחם), בשינויים שחלו בגודל ושווי הדירה, בעלות התחזוקה, במצב המרחב הציבורי, בדפוסי השימוש שלהם בשירותים הציבוריים במתחם ובסביבתו, בתחושת השייכות למקום וכיוצא"ב. בהקשר זה, יש להתייחס גם לדירי הדירור הציבורי, וככל הניתן גם לשוכרים ולאפשרויות השכירות במקום.

4.1.4 השינוי במצבם של התושבים בסביבת המתחמים (השכנים) – מבחינת איכות החיים לצד מתחמים בתהליכי התחדשות ושיעור הרצון מהממשק עימם, כמו גם התנעת מתחמי התחדשות עירונית סמוכים. זאת, בין היתר, בהתחשב בהשפעה על ערך נכסיהם, בדפוסי השימוש שלהם בשירותים הציבוריים במתחם, במצב המרחב הציבורי, בשינוי החברתי-דמוגרפי שנוצר כתוצאה מההתחדשות, בקשרים החברתיים עם התושבים במתחם, בתחושת השייכות למקום ובדימוי השכונה.

4.1.5 תפיסת התושבים (כל הקבוצות) את התפקוד העירוני של המתחם וסביבתו – בעבר ולאחר סיום הפרויקטים ולרבות בשל שינויים במגוון השימושים הציבוריים הקיימים במתחם.



- "התפקוד העירוני" - לעניין זה - מגוון השימושים הקיימים במתחם, מאפייני התחברה (ציבורית ופרטית), איכות המרחב הציבורי (מבחינת גודלו, אופן ותדירות השימוש בו וזהות המשתמשים), השירותים העירוניים המסופקים במתחם לפני ואחרי ההתחדשות (היקפם, איכותם, תדירותם) ובכלל זה, שירותי תברואה, חינוך, תרבות ושירותים קהילתיים, וקיומם של מוקדי תעסוקה.

4.2 המחקר המבוקש יכלול:

- 4.2.1 **בניית מסד נתונים מפורט של המתחמים** הכולל מאפיינים תכנוניים, חברתיים, כלכליים וקהילתיים של תושבי המתחמים וסביבתם, כמו גם של תפקוד המרחב הציבורי במתחם, טרם חידוש המתחם ולאחריו.
- 4.2.2 **ניתוח כמותי ואיכותי של מסד הנתונים** על בסיס מדדים ברורים, באופן שישקף את השפעות ההתחדשות העירונית על התושבים ועל המרחב העירוני, וכן יאפשר הרחבת המחקר או ביצוע מחקר אורך בהמשך.

4.3 פירוט השירותים - המחקר יבוצע על פי השלבים המפורטים להלן:

4.3.1 **שלב א' - סקירה בינלאומית השוואתית בדבר תהליכי התחדשות עירונית והשפעתם על התושבים וכן קביעת מתודולוגיה למחקר:**

- הסקירה ההשוואתית תתבסס על הספרות האקדמית הקיימת של תהליכי ההתחדשות הנעשים בשני העשורים האחרונים. זאת, נוכח השינויים הכרוכים בתהליכים אלו, לרבות שינוי אופי הבינוי וצפיפות הבנייה, עלויות התחזוקה והמחייבה, התמהיל הדמוגרפי והמרחב הציבורי.
- הסקירה תתייחס להבדלים הקיימים בין ישראל למדינות אחרות, בין היתר, בסוגיות הבעלות על הקרקע, סוג הבינוי, אופן ביצוע ההתחדשות העירונית (הגורם המבצע, תמורות) ורמת הציפוף, ותתייחס להשפעה של תהליכים אלו על מצבם החברתי-כלכלי של התושבים לסוגיהם ועל טיב השירותים הציבוריים העומדים לרשותם.
- סקר הספרות האקדמי יתמקד ב-3-4 מדינות: בצפון אמריקה, אירופה (צרפת חוברה) ומזרח אסיה אשר יאושרו על ידי נציג הרשות הממשלתית.
- המתודולוגיה תתבסס על הצעת הזוכה למכרז בהתחשב בשינויים שידרשו על ידי הרשות הממשלתית.

תוצרים נדרשים:

- (1) סקר ספרות תמציתי בהיקף של 7-10 עמודים שיאושר על ידי נציג הרשות הממשלתית.



(2) מתודולוגיה לביצוע המחקר, אשר תכלול את האמצעים לאיסוף נתונים באופן שיבטיח מהימנות סטטיסטית, וכן אמות מידה להערכת ההשפעה של מיזמי התחדשות עירונית על התושבים, לסוגיהם, בהיבטים השונים הנבחנו (מצב חברתי-כלכלי, תחושת השייכות והביטחון), וכן כללים להשוואה בין המתחמים השונים.

לו"ז לביצוע: תוך חודשיים מיום חתימת ההסכם על ידי מורשי החתימה של הרשות הממשלתית.

4.3.2 שלב ב' – איסוף מידע איכותי וכמותי במתחמי המחקר:

- המחקר יבוצע ב-10 מתחמים שנבחרו על ידי הרשות הממשלתית והמפורטים בנספח 11.
- המחקר יכלול איסוף מידע כמותי ואיכותני, וייתחם, בין היתר, לנושאים הבאים:
 - (1) **מאפייני האוכלוסייה במתחמי התחדשות עירונית טרם תהליך ההתחדשות ולאחר אכלוסם מחדש** (סעיף 4.1.1 למכרז) –
 - מאפיינים חברתיים-כלכליים, לרבות גיל, הרכב התא המשפחתי, השכלה, רמת דתיות, מוצא, סוג החזקה בדירה וכיוצא בזה, תוך הבחנה בין תושבים מקוריים וחדשים.
 - שיעורם של התושבים המקוריים מבין סך התושבים במתחם (בין אם מדובר בבעלי דירות שהתגוררו במתחם קודם לכן ובין אם לאו).
 - נתונים לגבי מקום המגורים של תושבים מקוריים, וככל הניתן שיקולי הדיור של אלו אשר לא חזרו למתחם.
 - (2) **מאפייני המתחם טרם תהליך ההתחדשות ולאחריו:**
 - מאפייני הבינוי, לרבות מספר בניינים, מספר יח"ד, צפיפות, גובה הבניינים, גיל הבניינים ומצבם טרם התהליך.
 - מצב התחזוקה.
 - פירוט שטחי המסחר והשטחים הציבוריים.
 - (3) **השפעת מיזמי התחדשות עירונית על מצבם של התושבים המקוריים במתחמים** בהשוואה למצבם טרם ביצוע הפרויקט (סעיף 4.1.2 למכרז), לרבות:
 - מקום מגוריהם.



- מאפייני הדיור – איכות הדיור, ורווחת הדיור בדירה (שטח, מספר חדרים, מרפסת, מחסן, חניה) ובבניין (קומות, יח"ד, לובי, מתקנים משותפים).
- מצב כלכלי, בהתחשב בגובה התמורה וסוג התמורה (הבדלים בשווי הדירה, שגמוך בתוספת תמורה כספית), בהוצאות הכרוכות בתהליך השינוי, עלויות התחזוקה, תשלומי ארנונה ומיסים.
- הזדמנויות השכלה ותעסוקה חדשות שנוצרו.
- השפעה על אפשרויות המגורים של שוכרים במתחם ובסביבתו (מחירי השכירות בדירות במתחם ובסביבתו, מאפייני החזקה בדיור ועוד).
- מצבם של דיירי דיור ציבורי – האם חזרו למתחם, האם רכשו דירתם.
- שביעות הרצון של התושבים – מהדיור, מהמרחב, מהשכונה, לרבות מהשירותים הציבוריים ודפוסי השימוש בהם.
- תחושת הביטחון.
- תחושת השייכות – שביעות רצון מהשכנים והקהילה, קשרים חברתיים עם התושבים במתחם ובסביבתו.

4) השפעת מיזמי התחדשות עירונית על מצבם של התושבים החדשים במתחם (סעיף 4.1.3 למכרז) –

- מקום מגוריהם (בעלים או שוכרים).
- מאפייני הדיור – איכות הדיור, ורווחת הדיור בדירה (שטח, מספר חדרים, מרפסת, מחסן, חניה) ובבניין (קומות, יח"ד, לובי, מתקנים משותפים).
- אפשרויות המגורים של שוכרים במתחם ובסביבתו (מחירי השכירות בדירות במתחם ובסביבתו, מאפייני החזקה בדיור ועוד).
- מצבם של דיירי דיור ציבורי (ככל שישנם דיירים חדשים)
- שביעות הרצון – מהדיור, מהמרחב, מהשכונה, לרבות מהשירותים הציבוריים ודפוסי השימוש בהם.
- תחושת הביטחון.
- תחושת השייכות - קשרים חברתיים עם התושבים במתחם ובסביבתו.



5) השינוי במצבם של התושבים בסביבת המתחמים - השכנים (סעיף 4.1.4 למכרז):

- מצבם הכלכלי (שינוי ערך הנכס).
- שביעות הרצון מהמשק עם מתחמי ההתחדשות העירונית ואיכות החיים (דפוסי השימוש בשירותים הציבוריים במתחם, במצב המרחב הציבורי, בקשרים החברתיים עם התושבים במתחם, בשינוי הדמוגרפי שחל בעקבות ההתחדשות ובדימוי השכונה).

6) תפיסת התושבים (כל הקבוצות) את המרחב הציבורי והתפקוד העירוני טרם תהליך ההתחדשות ולאחריו (סעיף 4.1.5 למכרז), לרבות:

- הסביבה הפיזית – גודלו של המרחב הציבורי והשימושים שבו, צפיפות, נגישות (תחבורה פרטית וציבורית, הליכתיות), שימושים מסחריים וכדומה;
- ההיבטים התפקודיים - כגון תחבורה, תברואה, חינוך, תרבות, שירותים קהילתיים;

• מחקר העומק יעשה שימוש בשיטות מחקר כמותניות ואיכותניות כפי שיפורטו במתודולוגיה שתוצע על ידי הזוכה במכרז ותאושר ע"י הרשות הממשלתית, וכמפורט להלן:

1) המחקר יתבסס על נתונים שתספק הרשות הממשלתית, כמו גם על נתונים שיאסוף הזוכה באמצעות מגוון אמצעים, שיוצעו על ידו במסגרת המתודולוגיה שתגובש על ידו ותאושר על ידי הרשות הממשלתית. אמצעים אלו יכללו, לכל הפחות, את כל אלו:

- נתונים המפורסמים על ידי רשויות ציבוריות שונות בנושאים כגון מצב כלכלי, חינוך, רווחה, בריאות, דת, בעלות בדירות, תכנון וכיוצ"ב;
- ראיונות פרונטליים עם התושבים המקוריים והחדשים בכל אחד מהמתחמים (לרבות שוכרים) במספר שיהווה מדגם סטטיסטי מייצג; שאלונים שיחולקו לתושבים ולבעלי דירות במתחם ולתושבים בסביבת המתחם;
- תצפיות בשטח;



- כלים נוספים, שיוצעו על ידי המציע במסגרת המתודולוגיה, כגון קבוצות מיקוד, ראיונות עם תושבים ובעלי עניין נוספים לפי שאלונים מובנים או חצי מובנים.
הרשות הממשלתית תהיה רשאית לדרוש מהספק, אשר יזכה במכרז, להשתמש בכלים שונים מהמפורטים בהצעתו או נוספים להם, ככל שלא יהיה בכך שינוי מהותי של ההתקשרות.
 - (2) הזוכה במכרז ימציא לאישורה של הרשות הממשלתית **תכנית עבודה** מפורטת לאיסוף הנתונים בהתאם למתודולוגיה שהוצעה על ידו, בתוך 14 יום ממועד הזכייה.
 - (3) הזוכה במכרז יבצע איסוף נתונים בהתאם לתכנית העבודה שאושרה לו כאמור לעיל בבניין או שניים באחד המתחמים, **כבחינה ראשונית**. הזוכה במכרז יהיה רשאי לעדכן ולדייק את תכנית העבודה בהסתמך על ממצאי המחקר הראשוני, וזאת באישור הרשות הממשלתית.
 - (4) יובהר כי הזוכה אחראי לאיסוף כלל הנתונים הנדרשים לביצוע המחקר ועליו לשאת בעלויות הכרוכות בכך. הרשות הממשלתית תסייע לקבלת המידע באמצעים העומדים לרשותה.
- הזוכה יעריך את השפעת ההתחדשות העירונית בכל אחד מהמתחמים על התושבים השונים (לרבות דיירי דיור ציבורי, אשר חזרו להתגורר במתחם ואשר לא חזרו, תושבים חדשים, תושבים גובלים, ושוכרים פוטנציאליים), וזאת בהיבטים השונים הנבחנים (מצבם החברתי-כלכלי, תחושת השייכות והביטחון ואיכות החיים העירונית כפועל יוצא מהשינויים שחלו במרחב העירוני), ובהתאם למדדים שייקבעו על ידו במסגרת המתודולוגיה.

תוצרים נדרשים ולוח זמנים - שלב ב':

- (1) **דו"ח ממצאים של הבחינה הראשונית**, שבוצעה בהתאם לסעיף (3) לעיל, אליו תצורף הצעה לעדכון המתודולוגיה ותכנית העבודה, ככל שנדרש. דו"ח זה יועבר בתוך **חודשיים** (2 חודשים) מיום אישור המתודולוגיה בשלב א'.
- (2) **טיטוט דו"ח ממצאי המחקר ביחס לכלל המתחמים**, שנעשה בהתאם לתכנית העבודה המאושרת והמעודכנת, יועבר לרשות הממשלתית בתוך **8 חודשים** מיום קבלת אישורה לדוח הממצאים של הבחינה הראשונית ו/או לתכנית העבודה המעודכנת.
- (3) **דו"ח ממצאים סופי**, לאחר ביצוע תיקונים בהתאם להתייחסות הרשות הממשלתית, יועבר תוך **חודשיים** ממועד קבלת ההתייחסות האמורה.



- (4) **דו"ח הערכה**, הכולל את הערכת ההשפעה של ההתחדשות העירונית על התושבים במתחמים השונים בתחומים השונים, בהתאם לאמות המידה שנקבעו, יועבר תוך 4 חודשים ממועד קבלת אישור הרשות הממשלתית לדו"ח הממצאים הסופי .
- הדו"חות יועברו לרשות הממשלתית כקבצים פתוחים, כולל ריכוז נתונים ומסמכי הסבר.

4.3.3 **שלב ג' – ניתוח ממצאי המחקר:**

הזוכה יעבד את המידע שנאסף ויעריך את השפעת תהליכי ההתחדשות העירונית בכל אחד ממתחמי ההתחדשות העירונית על התושבים השונים (תושבים מקוריים, לרבות דיירי דור ציבורי אשר חזרו להתגורר במתחם ואשר לא חזרו, תושבים חדשים, תושבים גובלים, ושוכרים פוטנציאליים), וזאת בהיבטים השונים הנבחנים (מצבם החברתי-כלכלי, תחושת השייכות והביטחון ואיכות החיים העירונית כפועל יוצא מהשינויים שחלו במרחב העירוני). ככל שיתבקש, יגבש הזוכה טיוטת המלצות לגבי תהליכי ההתחדשות העירונית בעתיד.

תוצרים נדרשים – שלב ג':

- (1) סיכום עיקרי המחקר ותמצית מסקנותיו;
 - (2) דו"ח מסכם הכולל את כל שלבי המחקר, לרבות תיאור המתודולוגיה, סיכום תוצאות המחקר ומסקנותיו, כמפורט להלן:
- הדו"ח המסכם יכלול תמצית מנהלים, פירוט המתודולוגיה (כולל הגדרות והסברים) ושיטת הביצוע, פירוט הממצאים וניתוח הממצאים (כולל באמצעות לוחות וטבלאות והצגה גרפית), הסקת מסקנות וככל שיתבקש – טיוטת המלצות, לרבות המלצות למחקרי המשך.
 - הדו"ח המסכם יערך, לשונית וגרפית, על ידי הספק הזוכה ויופק ב-5 עותקים קשיחים, ובנוסף יימסר גם על גבי מדיה אלקטרונית בקובץ word ובקובץ גרפי פתוח.
 - הדו"ח המסכם יעמוד בתנאי תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות לשירות), תשע"ג-2013, וייערך בהתאם להנחיות נציג הרשות הממשלתית.

לוי'ז לביצוע שלב ג': הדו"ח המסכם יועבר 4 חודשים ממועד סיום שלב ב'.

4.3.4 **שירותים נוספים – זכות ברירה (אופציה) למחקר אורך:**

במסגרת מכרז זה, שומרת לעצמה הרשות הממשלתית את הזכות לפנות לספק הזוכה בבקשה לשוב ולבצע את שלבים ב' ו-ג' למחקר בהתייחס לעד חמישה מתחמים, לצורך בחינת השינוי



לאורך זמן בהיבטים השונים שייבדקו (מחקר אורך) או לבצע שלבים אלו בעוד חמישה מתחמים נוספים אשר יאוכלסו בעתיד, וזאת בתוך שלוש שנים מהשלמת המחקר והגשת הדו"ח המסכם במסגרת שלב 4.3.3 לעיל, ובהסכמת הזוכה.

תוצר נדרש: כמפורט בסעיפים 4.3.2 שלב ב' ו-4.3.3 שלב ג'.

לו"ז לביצוע:

- (1) **הגשת תכנית עבודה** לביצוע מחקר האורך ביחס למתחמים שנחקרו תוך חודש מיום קבלת הודעת הרשות הממשלתית בדבר הפעלת זכות הברירה;
- (2) **דו"ח ממצאים סופי** הכולל את פירוט הנתונים שנאספו, בביצוע חוזר של שלב ב' כמפורט בסעיף 4.3.2 יוגש תוך 9 חודשים מיום אישור תכנית העבודה על ידי נציג הרשות הממשלתית ו**דו"ח הערכה** יוגש תוך 3 חודשים מיום אישור דוח הממצאים הסופי;
- (3) **דו"ח מסכם** בהתאם לסעיף 4.3.3. יוגש תוך 4 חודשים מיום מסירת דוח ההערכה האמור.
- (4) ככל שהמחקר יורחב למתחמים נוספים, יעודכן לוח הזמנים בהתאמה, בהתחשב במועד ההודעה על ההרחבה ובהיקפה, בהסכמה בין הצדדים.

4.3.5 שירותים נוספים: כחלק מביצוע השירותים לפי המכרז, יידרש הזוכה לספק גם שירותים אלו:

- קיום מפגשי עדכון שוטפים עם נציג הרשות הממשלתית או כל גורם אחר ברשות הממשלתית, על פי דרישה ולכל היותר אחת לחודש.
- הוצאת סיכומים ודו"חות, בהתאם להתקדמות המחקר על-פי השלבים ולוחות הזמנים שנקבעו ולפי דרישת הרשות.
- הצגת ממצאי המחקר או חלקים מהם במצגת, לפי דרישת נציג הרשות הממשלתית.
- השתתפות החוקר הראשי או החוקרים בישיבות בקשר למחקר אליהן יוזמנו על ידי הרשות הממשלתית.

4.4 הצוות הנדרש לביצוע השירותים המבוקשים:

4.4.1 לצורך ביצוע השירותים הנדרשים, על **המציע** להעמיד צוות הכולל את בעלי התפקידים הבאים –

- **חוקר ראשי** – איש המקצוע הבכיר מטעם המציע, העומד בתנאי הסף המפורטים בסעיף 7.2.2.1 להלן, אשר יהיה אחראי לביצוע כל השירותים שנוא מכרז זה, ובכלל



זה יהיה אחראי הן על הנושאים המקצועיים והן על הנושאים האדמיניסטרטיביים במסגרת ההתקשרות, לרבות הרכבת כל צוות המחקר בהתאם לדרישות הרשות הממשלתית, השתתפות בפועל בהכנת תוצרי המחקר, וכל זאת בהתאם לסטנדרטים מקצועיים אקדמאיים מקובלים ומחמירים, ובלוחות זמנים שנקבעו, תוך תיאום בין החוקרים השונים והמרכיבים השונים של השירותים נשוא המכרז ותכלול ביניהם.

- **חוקר** – עומד בתנאי הסף שבסעיף 7.2.2.2 למכרז, כפוף לחוקר הראשי ותפקידיו כוללים: השתתפות בפועל בכנת התוצרים בהתאם למפורט במסמך זה, מעקב שוטף אחר הפעילות והכנת דוחות תכנון מול ביצוע לטובת ישיבות מעקב עם הרשות הממשלתית, ריכוז צוות החוקרים ועוזרי המחקר, וזאת בסטנדרטים מקצועיים ואקדמאיים מקובלים ומחמירים, בלוח הזמנים שנקבע, בהתאם להנחיות החוקר הראשי והרשות הממשלתית, ובסיוע שאר חברי הצוות.
- **חוקרים ועוזרי מחקר** – בנוסף לבעלי התפקידים הנדרשים לעיל, יעמיד המציע הזוכה חוקרים ועוזרי מחקר בעלי התמחויות ובמספר הנדרש לשם הפקת התוצרים הנדרשים במכרז זה במועדים הקבועים בו ובאיכות הנדרשת.
- מובהר כי אנשי הצוות מטעם המציע (למעט החוקר הראשי והחוקר) אינם נדרשים להיות עובדים של המציע, וכי הם יכולים להיות נותני שירותים חיצוניים (פריילנסרים).

4.4.2 הוראות לעניין העסקת אנשי הצוות:

- השירותים יינתנו על ידי אנשי הצוות (חוקר ראשי, חוקר), שאושרו מראש על ידי נציג הרשות הממשלתית. לא יהיה ניתן להחליף אנשי צוות ללא קבלת אישור מראש ובכתב מהרשות הממשלתית.
- זכותה של הרשות הממשלתית לדרוש החלפה של כל איש צוות, בכל שלב במהלך מתן השירותים, אם לא תהיה שבעת רצון משירותיו, מכל סיבה שהיא, מבלי שהזוכה יהיה זכאי לפיצוי בשל כך, והכל כמפורט בסעיף 2.4 להסכם.

4.4.3 העסקת ספקי משנה:

- לצורך ביצוע הפעולות הנדרשות במסגרת המחקר, לרבות פעולות איסוף המידע, יוכל הספק הזוכה להעסיק ספקי משנה.
- יודגש כי הספק הזוכה יהיה אחראי להתקשרות עם ספק המשנה ולאיכות עבודתו, לעניין ספק משנה שיעסוק באיסוף מידע, יהיה הספק הזוכה אחראי על מגוון התוצרים שאסף ואיכותם.



- למען הסר ספק, יובהר כי כל תשלום לספק משנה יבוצע על ידי הספק הזוכה במסגרת ההצעה הזוכה ולא תהיה לרשות הממשלתית כל התקשרות חוזית איתו.

4.4.4 ליווי עבודת הספק הזוכה על ידי נציג הרשות הממשלתית:

- נציג הרשות הממשלתית יהיה אחראי על ביצוע המחקר נשוא המכרז ועל הספק הזוכה יהיה לפעול בהתאם להנחיותיו.
- נציג הרשות הממשלתית ילווה את ביצוע המחקר ויעקוב אחר השלבים השונים של ביצועו.
- נציג הרשות הממשלתית יאשר את תכנית המחקר המפורטת ואת לוחות הזמנים לביצוע שלבי המחקר השונים, כמו גם את התוצרים שיוגשו בתום כל שלב. מובהר כי אישור ביצוע כל שלב יהווה תנאי למעבר לשלב הביצוע הבא.
- הספק הזוכה יגיש לנציג הרשות הממשלתית דו"חות חודשיים באשר לסטטוס המחקר וישתתף בפגישות עמו, כפי שייקבע - במהלך עבודת המחקר, לאחר סיום כל שלב בו ולפי הצורך.

5. תקופת ההתקשרות

- 5.1 תקופת ההתקשרות לביצוע השירותים תהא ממועד חתימת ההסכם על ידי מורשי החתימה מטעם הרשות הממשלתית ועד תאריך [31.30.1204.20242025](#).
- 5.2 לרשות הממשלתית שמורה זכות ברירה (אופציה) להאריך את תקופת החוזה וביצוע השירותים לתקופות נוספות בנות 6 חודשים כל אחת, ובלבד שסך תקופת ההתקשרות לא תעלה על 36 חודשים, הכל בהתאם להחלטת הרשות הממשלתית מעת לעת, בכפוף למגבלות התקציב וחוק יסודות התקציב, התשמ"ה - 1985.
- 5.3 לרשות הממשלתית שמורה זכות ברירה (אופציה) להאריך את תקופת החוזה וביצוע השירותים לשלוש תקופות נוספות בנות 12 חודשים כל אחת לאחר מועד השלמת המחקר, וזאת לצורך ביצוע מחקר אורך או לצורך הרחבת המחקר, כמפורט בסעיף 4.3.4, והכל בהתאם להחלטת הרשות הממשלתית ובכפוף למגבלות התקציב ולחוק התקציב.



6. תמורה

6.1 המציע ידרש להגיש הצעת מחיר לביצוע כל השירותים הנדרשים במכרז בטופס ההצעה המצורף

כנספח 4

6.2 יובהר כי, סכום התמורה הינו סופי ויכולול את כלל הוצאות הזוכה בגין אספקת השירותים, לרבות נסיעות, צילומים, הוצאות, מיסים אחרים, ציוד מכל סוג שהוא, ביטול זמן, ביטוחים, עלויות כוח אדם, זכויות סוציאליות של עובדי הזוכה וכל עלות אחרת, אש"ל, רווח קבלני וכיו"ב.

6.3 **אבני דרך לתשלום:**

| תשלום (באחוזים) | לוי'ז לביצוע | תנאי תשלום/ מעבר לשלב הבא | מסמכים /תוצרי השלב | אבן דרך |
|-----------------|--|---|--|---------------|
| 10% | חודשיים (2 חודשים) מיום חתימת ההסכם | אישור סקר הספרות והמתודולוגיה על ידי נציג הרשות | סקר ספרות + הצגת המתודולוגיה | שלב א' |
| 10% | חודשיים (2 חודשים) מיום אישור המתודולוגיה בשלב א' | אישור הדו"ח על ידי נציג הרשות ואישור המתודולוגיה המעודכנת | 1. דו"ח בחינה ראשונית - ממצאי מחקר בבניינים הראשוניים לבדיקה ובקשה לעדכון המתודולוגיה, ככל שנדרש | שלב ב' |
| 30% | חודשיים (2 חודשים) ממועד התייחסות הרשות הממשלתית לטיטוט דו"ח ממצאי המחקר ביחס לכלל המתחמים (אשר יוגש 8 חודשים לאחר אישור דו"ח הבחינה הראשונית) | אישור הדו"ח על ידי נציג הרשות | 2. דו"ח ממצאים סופי – ביחס לכלל המתחמים | |
| 20% | ארבעה (4) חודשים ממועד אישור הרשות הממשלתית לדו"ח הממצאים הסופי | אישור הדו"ח על ידי נציג הרשות | 3. דו"ח הערכה + העברת הדו"חות קבצים פתוחים | |
| 30% | 4 חודשים ממועד סיום שלב ב' | אישור הדו"ח על ידי נציג הרשות | 1. סיכום עיקרי המחקר ותמצית מסקנותיו; | שלב ג' |
| | | אישור הדו"ח הסופי על ידי נציג הרשות | 2. דו"ח סופי ומסכם – כולל תמצית מנהלים, שיטת הביצוע, פירוט ממצאים, ניתוחם, הסקת מסקנות והמלצות. | |
| 100% | סה"כ | | | |



6.4 ככל ויבוצע מחקר אורך או ככל ותבוצע הרחבה של המחקר, כאמור בסעיף 4.3.4 לעיל, התשלום יהיה אך ורק בגין שלבים ב' וג', ובהתאמות הבאות: עבור שלבים ב'(2)+(3) – 55% מסכום ההצעה ובאופן יחסי למספר המתחמים שייבחנו, ועבור שלב ג'(2) – 25% מהסכום האמור וביחס האמור.

7. תנאי סף

רשאים להגיש הצעות למכרז זה, מציעים העומדים בתנאים הבאים במצטבר:

7.1 **תנאי סף מנהליים:** המציע הוא תאגיד הרשום בישראל והמקיים את חובותיו לפי כל דין. לצורך הוכחת

עמידה בתנאי זה, על המציע לצרף את כל המסמכים הבאים:

7.1.1.1 אישור התאגדות מטעם רשות התאגידים בישראל או רשם העמותות לפי העניין, כשהמציע הוא תאגיד.

7.1.1.2 פרטי המציע וצוות המחקר בצירוף אישור עו"ד לגבי ההתאגדות ומורשי החתימה מטעם המציע, כשהמציע הוא תאגיד, כמפורט **בנספח 1** למכרז.

7.1.1.3 נסח חברה/שותפות עדכני מרשות התאגידים בו מצוינים חובות אגרה שנתית לשנים קודמות (הנסח ניתן להפקה דרך אתר האינטרנט של רשות התאגידים, שכתובתו: taagidim.justice.gov.il בלחיצה על הכותרת "הפקת נסח חברה"). במקרה שהמציע הוא עמותה, יש לצרף אישור ניהול תקין מטעם רשם העמותות.

7.1.1.4 הרשות הממשלתית תוודא כי בנסח לא מצוינים חובות אגרה שנתית לשנים שקדמו לשנה בה מוגשת ההצעה וכי לא מצוין שהיא חברה מפרת חוק או שהיא בהתראה לפני רישום כחברה מפרת חוק.

7.1.1.5 קיומם של כל האישורים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלום חובות מס), תשל"ו-1976 והתיקונים לו, לרבות האישורים הבאים:

7.1.1.6 אישור פקיד מורשה, רואה חשבון או יועץ מס, המעיד שהמציע מנהל פנקסי חשבונות על פי פקודת מס הכנסה [נוסח חדש] וחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975 או שהוא פטור מניהולם ושהוא נוהג לדווח לפקיד שומה על הכנסותיו וכן מדווח למנהל מס ערך מוסף על עסקאות שמוטל עליהן מס לפי חוק מס ערך מוסף.

7.1.1.7 תצהיר המאומת על ידי עורך דין בדבר העדר הרשעות בעבירות לפי חוק עובדים זרים, תשנ"א-1991 ולפי חוק שכר מינימום, תשמ"ז-1987, מצורף **בנספח 5** למכרז.

7.1.1.8 תצהיר המאומת על ידי עורך דין בדבר העסקת עובדים עם מוגבלות בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים (תיקון מס' 10 והוראת שעה)



התשע"ו-2016 ולחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998, המצורף **כנספח 6** למכרז.

7.1.1.9 תצהיר בדבר שימוש בתוכנות מחשב מקוריות, בנוסח המצורף **כנספח 7** למכרז.

7.1.1.10 תצהיר בדבר אי תיאום הצעות במכרז, בנוסח המצורף **כנספח 8** למכרז.

7.2 תנאי סף מקצועיים:

7.2.1 המציע העומד בכל תנאי הסף באופן מצטבר:

7.2.1.1 המציע הינו אחד מאלו:

7.2.1.1.1 מוסד מוכר להשכלה גבוהה בישראל, כמשמעותו בחוק המועצה להשכלה גבוהה, תשי"ח-1958

7.2.1.1.2 מוסד מוכר על ידי הקרן הלאומית למדע¹.

7.2.1.1.3 שותפות של אדם או תאגיד העוסקים בתחומים הרלבנטיים לביצוע המחקר עם גורם כאמור בסעיפים קטנים 7.2.1.1.1 או 7.2.1.1.2 לעיל.

7.2.2 על המציע להעמיד כוח אדם מטעמו עומד בכל התנאים שלהלן:

7.2.2.1 חוקר ראשי - העומד בכל תנאי הסף באופן מצטבר:

7.2.2.1.1 בעל תואר שלישי המוכר מטעם מוסדות המוכרים על ידי המועצה להשכלה גבוהה או תעודות מחו"ל שיש להן שקילות ממשרד החינוך (*).

7.2.2.1.2 בעל ניסיון מוכח בין ינואר 2012 והמועד האחרון להגשת הצעות, בביצוע של לפחות 3 מחקרים אקדמיים או מחקרים עבור גופים ציבוריים שהסתיימו וכללו את כל המפורט להלן:

7.2.2.1.3 כל אחד מהמחקרים היה בתחום התכנון והבניה ו/או בתחום הנדל"ן ו/או בתחום המדיניות הציבורית ו/או בתחום הסוציולוגיה ועסק בהיבטים יישומיים של תחומים אלו;

7.2.2.1.4 לפחות אחד מהמחקרים לעיל הוא בתחום הנדל"ן ו/או התכנון והבניה, מעט אם החוקר הינו בעל ניסיון זה.

יובהר ויודגש, כי יש להעמיד חוקר ראשי אחד העומד בכל תנאי הסף לעיל, ולא ניתן לפצל את הניסיון הנדרש בין מספר חוקרים.

¹ רשימת המוסדות המוכרים בקישור: <https://www.isf.org.il/#/research-institutions>



7.2.2.2 חוקר – העומד בתנאי הסף שלהלן:

- 7.2.2.2.1 בעל תואר שני המוכר מטעם מוסדות המוכרים על ידי המועצה להשכלה גבוהה או תעודות מחוי"ל שיש להן שקילות ממשרד החינוך (*)
- 7.2.2.2.2 בעל ניסיון מוכח בין ינואר 2012 והמועד האחרון להגשת הצעות, כחוקר במסגרת מחקר אקדמי אחד לפחות, שהסתיים, בתחום התכנון והבניה ו/או בתחום הנדל"ן ו/או בתחום המדיניות הציבורית ו/או בתחום הסוציולוגיה, ואשר עסק בהיבטים יישומיים של תחומים אלו.
- 7.2.2.2.3 לפחות אחד המחקרים לעיל הוא בתחום הנדל"ן ו/או התכנון והבניה, למעט אם החוקר הראשי הינו בעל ניסיון זה.

(*) יודגש כי במקרה של תעודה על השכלה אקדמית או השכלה גבוהה אחרת, שנרכשה במוסד שאינו מוכר על ידי המועצה להשכלה גבוהה (גם אם הלימודים נערכו בארץ), יש לצרף אישור הועדה להערכת תארים במשרד החינוך על שקילות לתוארי השכלה גבוהה המקובלים באוניברסיטאות בארץ.

7.2.2.3 ניסיון בניהול סקרים:

- 7.2.2.3.1 החוקר הראשי או החוקר הוא בעל ניסיון מוכח בין ינואר 2012 והמועד האחרון להגשת הצעות בניהול של מחקר אחד לפחות, הכולל:
- ניהול צוות סוקרים שכלל למעלה משלושה אנשי צוות.
 - איסוף נתונים פרונטלי מ-500 משתתפים לפחות במסגרת מחקריו.
 - לחלופין, יכול ודרישת ניסיון זו תתקיים בעובד אחר של המציע או בספק משנה שלו.

7.2.3 כשירות חברי הצוות וניסיונם יפורטו בהצעה בנספחים 3.1, 3.2 ו-3.3.



8. אמות מידה ומשקולות לבחירת ההצעה הזוכה

להלן אמות המידה לפיהן תיבחנה ההצעות:

| ניקוד | תבחינים | הפרמטר | הנבדק |
|-------|---|---------------------------------|---|
| 20 | <p>המציע יגיש תכנית מחקר (המתודולוגיה), אשר תגובש בהתאם לנדרש בנספח 2, ותיבחן, בין השאר, לפי התאמתה לנדרש במכרז, לשלבי המחקר וללוחות הזמנים שנקבעו, בהתאם לשימושה על בסיס תיאור המצב הקיים וממצאים ראשוניים, לפי איכות השיטות המוצעות לאיסוף וניתוח הנתונים, למגוון ועושר מקורות הידע המוצעים וכן לשאלה אם נעשה שימוש במקורות ידע בלעדיים למציע וכן לשאלה אם המציע ביצע או יבצע מחקרים היכולים להשתלב כחלק או כהמשך למחקר המוצע;</p> <p>במסגרת המתודולוגיה, יתייחס המציע, בין השאר, להיקף המדגם המייצג.</p> <p>הרשות הממשלתית אינה חייבת לקבל את תכנית העבודה המוצעת ובכל מקרה הזוכה יפעל בהתאם להוראותיה.</p> | תכנית המחקר המוצעת (מתודולוגיה) | המציע |
| 15 | <p>הניסיון בתחום זה, ייבחן על בסיס ההתרשמות מאיכותו של דו"ח מסכם המתייחס למחקר שנערך על ידי הגורם המיועד לביצוע איסוף נתונים ואשר עומד בתנאי הסף בסעיף 7.2.2.3 למכרז זה (בין שנערך לצורך הגשה למזמין המחקר ובין שנערך לצורך מכרז זה).</p> | התרשמות מדו"ח מחקר | המציע ו/או בעל הניסיון המוצג בניהול סקרים |
| 20 | <p>החל מהמחקר הרביעי, תינתן נקודה אחת עבור כל מחקר העומד בתנאי הסף שבסעיף 7.2.2.1.2 – עד מקסימום של 6 נקודות.</p> <p>עבור כל מחקר, העוסק בתחומי הדיור או ההתחדשות העירונית, יינתנו 2 נק' נוספות, החל מהמחקר הראשון עד מקסימום של 10 נקודות.</p> <p>עבור מאפיינים ייחודיים של המחקר כגון ריבוי מקרי בוחן/ שילוב שיטות מחקר/מחקר אורד/ השוואה בינלאומית/ שילוב פרופסיות או כלים, תינתן נקודה אחת נוספת, עד מקסימום של 4 נקודות.</p> <p>הניקוד המקסימלי במסגרת אמת מידה זו הוא 20 נק'</p> | ניסיון מחקרי של החוקר הראשי | החוקר הראשי |
| 15 | <p>החל מהמחקר השני, תינתן נקודה אחת עבור כל מחקר העומד בתנאי הסף שבסעיף 7.2.2.2 - עד מקסימום של 4 נקודות.</p> <p>עבור כל מחקר העוסק בתחומי הדיור או ההתחדשות העירונית, יינתנו 2 נק' נוספות, החל מהמחקר הראשון עד מקסימום של 6 נקודות.</p> | ניסיון מחקרי של החוקר | החוקר |



| ניקוד | תבחינים | הפרמטר | הנבדק |
|-------|--|-------------------|--|
| | עבור מאפיינים ייחודיים של המחקר כגון ריבוי מקרי בוחן/ שילוב שיטות מחקר/ מחקר אורד/ השוואה בינלאומית/ שילוב פרופסיות או כלים, יינתנו עד 4-5 נקודות. הניקוד המקסימלי במסגרת אמת מידה זו הוא 15 נק' | | |
| 30 | ועדת המכרזים תקיים ריאיון עם מורשה חתימה מטעם המציע, החוקר הראשי המוצע והחוקר המוצע. במסגרת הריאיון יבחנו מספר משתנים, ובין היתר: התרשמות מניסיון החוקר הראשי, החוקר והגורם שייבצע את איסוף הנתונים (ככל שלא יבוצע על ידי החוקרים), רלוונטיות ניסיונם, הבנת המחקר הנדרש ומורכבותו, יכולתם לבצע את המחקר לשביעות רצון הרשות, ויכולתם לעבוד בשיתוף פעולה ולעמוד ביעדי המכרז. הרשות הממשלתית שומרת לעצמה את הזכות להתרשם מחוות דעתם של מזמיני מחקרים שבוצעו עבור גופים ציבוריים וכן מאיכות המחקרים שפורסמו. | ריאיון התרשמות | המציע, החוקר הראשי והגורם שיבצע את איסוף הנתונים |
| 100 | סה"כ | | |



9. הליך בחירת הזוכה

הליך בחירת ההצעה הזוכה יעשה על פי סדר השלבים המפורט להלן:

- 9.1 **שלב א' - בחינת עמידה בתנאי הסף** - ייבדקו כל ההצעות אשר תתקבלנה עד למועד האחרון להגשת ההצעות, באשר לעמידתן בתנאי הסף המפורטים לעיל. הצעה אשר לא תעמוד בתנאי הסף- תיפסל.
- 9.2 **שלב ב' - בחינת איכות ראשונית** - תיבחנה ההצעות שלא נפסלו וייקבע להם ציון איכות זמני על ידי צוות שתמנה ועדת המכרזים. רק מציע שציון האיכות הזמני שניתן להצעתו עולה על 40 מתוך 70 הנקודות של תבחיני האיכות הזמניים (פרט לרכיב הריאיון), יוכל לעבור לשלב הבא ויזומן לריאיון. הרשות הממשלתית רשאית לזמן לריאיון את 5 המציעים בעלי הציון הגבוה ביותר מבין המציעים שקיבלו ציון איכות זמני העולה על 40 ורשאית היא, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לזמן לריאיון מציעים נוספים. ככל שמספר ההצעות שציון האיכות הזמני שלהן מעל 40 כאמור לעיל, יהיה נמוך מ-5, רשאית הרשות הממשלתית על פי שיקול דעתה לזמן לריאיון את 5 המציעים בעלי ציון האיכות הזמני הגבוה ביותר, גם אם ציון האיכות של הצעותיהם או של חלקן נמוך מ-40.
- 9.3 **שלב ג' - ריאיון וקביעת ציון איכות סופי**
- 9.4 **שלב ד' - הערכה של רכיב העלות** - רק הצעות שציון האיכות הסופי שלהן עולה על 65 יעברו לשלב פתיחת הצעת המחיר. בשלב זה, תפתחנה הצעות המחיר של כל ההצעות האמורות לעיל, שלא נפסלו כאמור לעיל בסעיף זה, ויחושב ציון מחיר באופן הבא:

$$\text{ציון המחיר} = 20 (\text{הניקוד באמת המידה}) \times \text{הצעת המחיר הנמוכה ביותר} \\ \text{הצעת המחיר המוצעת}$$

- 9.5 **שלב ה' - מתן ציון משוקלל (איכות ומחיר) ובחירת ההצעה הזוכה** -
- 9.5.1 יחושב הציון המשוקלל של כל הצעה (איכות (80%) ומחיר (20%)). ההצעות שחושב לגביהן הציון המשוקלל ידורגו ברשימה בסדר יורד מההצעה בעלת הציון המשוקלל הגבוה ביותר (שתהיה מדורגת במקום הראשון) ועד להצעה בעלת הציון המשוקלל הנמוך ביותר (שתהיה מדורגת במקום האחרון). הציון המשוקלל יחושב בדיוק של עד שתי ספרות לאחר הנקודה העשרונית.
- 9.5.2 **ההצעה הזוכה** - ההצעה בעלת הציון המשוקלל הגבוה ביותר תוכרז כזוכה. הרשות הממשלתית רשאית, על פי שיקול דעתה המוחלט, לבחור כשיר נוסף כמפורט בסעיף 14.3 להלן.
- 9.5.3 במסגרת עידוד העדפת נשים, תינתן עדיפות לתאגיד המצוי בשליטת אישה, כאשר ההצעה המיטבית המשוקללת מבחינת איכות ומחיר זהה בין שני מציעים, ובלבד והמציע צירף להצעה אישור רואה חשבון ותצהיר מטעם עורך דין, בנוסח המפורט **בנספח 9** למכרז.
- 9.5.4 היה ושתי הצעות (או יותר), שלא מתקיים לגביהן האמור בסעיף הקודם, קיבלו ציון משוקלל זהה שהוא הציון הגבוה ביותר, תקבע כזוכה ההצעה שקבלה את ציון האיכות הגבוה מביניהן. היה ולשתי ההצעות כאמור ציון איכות זהה, תיערך הגרלה ביניהן.



10. שאלות והבהרות

- 10.1 מציע שיש לו שאלות או הערות בקשר לתנאי המכרז, מסמכי המכרז או כל חלק מהם מוזמן לפנות בכתב בדוא"ל: Hit-ironit-michraz@moch.gov.il עד למועד הקבוע בטבלת המועדים בעמוד 2 לעיל. הפנייה תכלול את שם המציע, שם הפונה מטעמו, מען המציע ומספרי הטלפון והדוא"ל שלו. לא יענו פניות טלפוניות או אחרות וכן פניות שיתקבלו לאחר המועד האמור.
- 10.2 הפנייה תוגש בקובץ WORD, בפורמט הבא:

| מס"ד | פרק | סעיף במכרז | השאלה |
|------|-----|------------|-------|
| | | | |

- 10.3 פניות שיוגשו שלא בפורמט זה – לא ייענו.
- 10.4 התשובות לשאלות ירוכזו במסמך אחד (להלן "פרוטוקול שאלות ותשובות"), שיפורסם באתר האינטרנט של הרשות הממשלתית ובאתר מינהל הרכש הממשלתי, תוך 14 יום מהמועד האחרון להגשת שאלות.
- 10.5 הרשות הממשלתית אינה מחויבת לנוסח השאלה ובכלל זה היא רשאית, בעת ניסוח תשובות ההבהרה, לקצר נוסח של שאלה או לנסחה מחדש.
- 10.6 פרוטוקול השאלות והתשובות ייחתם ע"י המציע, יצורף להצעה ויהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.
- 10.7 רק תשובות בכתב יחייבו את הרשות הממשלתית.

11. אופן הגשת ההצעה ומסמכי המכרז

- 11.1 את מסמכי המכרז, טפסיו ונספחיו ניתן להוריד מאתר האינטרנט של מינהל הרכש הממשלתי, שכתובתו: www.mr.gov.il וכן מאתר הרשות הממשלתית, שכתובתו: www.renew-il.gov.il באם תתגלה סתירה בין הנוסחים, אזי הנוסח הקובע הוא זה המפורסם באתר הרשות הממשלתית.
- 11.2 מציע המעוניין להשתתף במכרז יגיש את הצעתו כדלקמן:
- 11.2.1 מסמכי המכרז המלאים, כלל נספחיו וההסכם שצורף למכרז** (לרבות: פרוטוקול שאלות ותשובות ועדכונים אחרים של הרשות הממשלתית ככל שיהיו) חתומים על-ידי המציע בכל עמוד בראשי תיבות ע"י מורשי החתימה של המציע, למעט המקומות המסומנים לחתימה מלאה וחותרות, שם נדרש לחתום בחתימה מלאה של המציע, ועל פי המפורט להלן:

| הפרק | המסמך הנדרש | סעיף במכרז |
|-----------------|-------------------|--------------|
| תנאי סף מנהליים | אישור התאגדות | סעיף 7.1.1.1 |
| | אישור מורשי חתימה | סעיף 7.1.1.2 |
| | נסח חברה | סעיף 7.1.1.3 |



| הפרק | המסמך הנדרש | סעיף במכרז |
|-------------------------|---|---------------------------|
| | אישור על ניהול פנקסים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים | סעיף 7.1.1.5 |
| | תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים | סעיף 7.1.1.4 + נספח 5 |
| | תצהיר העסקת עובדים עם מוגבלויות | סעיף 7.1.1.8 + נספח 6 |
| | תצהיר שימוש בתוכנות מחשב מקוריות | סעיף 7.1.1.9 + נספח 7 |
| | תצהיר אי תיאום הצעות | סעיף 7.1.1.10 + נספח 8 |
| תנאי סף מקצועיים | זהות המציע | סעיף 7.2.1 + נספח 1 |
| | חוקר ראשי | סעיף 7.2.2.1 + נספח 3.1 |
| | חוקר | סעיף 7.2.2.2 + נספח 3.2 |
| | ניסיון בניהול סקרים/ספק משנה | סעיף 7.2.2.3 + נספח 3.3 |
| אמות מידה | תכנית מחקר מוצעת (מתודולוגיה) | סעיף 8 + נספח 2 |
| מסמכים נוספים | הצעת המחיר תוגש במערכת המקוונת בפורמט נפרדת סגורה שעליה ייכתב "הצעת מחיר" בפורמט לנספח 4 למסמכי המכרז וכמפורט בסעיף 11.5 ואילך להלן | סעיף 11.5 – 11.9 + נספח 4 |
| | מענה לשאלות הבהרה | סעיף 10.6 |
| | תצהיר העדפת נשים | סעיף 9.5.3 + נספח 9 |
| | הסכם חתום | סעיף 11.2.1 + נספח 10 |

מוצב:גופן: לא מודגש, גופן עברית ושפות אחרות: מודגש

11.2.2 יודגש כי על המציע לצרף להצעתו **תכנית מחקר (מתודולוגיה)** מוצעת בשפה העברית, באורך של עד חמישה עמודים (לא כולל ביבליוגרפיה) אשר תכלול, לכל הפחות, את האמור להלן:

11.2.2.1 הצעה של שאלות המחקר, השערותיו, וההישג המחקרי הצפוי (בהתבסס על המבוקש במכרז ואף מעבר לכך);

11.2.2.2 התייחסות קצרה לספרות התיאורטית והמחקרית שבבסיס ההשערות, לרבות ספרות השוואתית;

11.2.2.3 פירוט מלא של שיטת המחקר המוצעת, על פי השלבים שהוגדרו במחקר, לרבות התייחסות לכלי הניתוח האיכותניים והכמותניים, לגודל המדגם, לשיטות הסקירה המוצעות ויכולתן להשיג ייצוג סטטיסטי הולם של אוכלוסיית



- 11.2.2.4 המחקר, לאבני הדרך הנדרשות במכרז, לאמות מידה ראשוניות להערכה של ממצאי המחקר ולעמידה בלוחות הזמנים הנדרשים;
פירוט מחקרים שבוצעו או מבוצעים על ידי המציע ויכולים להשתלב כחלק או כהמשך למחקר המוצע.
- 11.2.3 כן יצורף להצעה **דוח מסכם המתייחס למחקר שנערך על ידי הגורם המיועד לביצוע איסוף נתונים**, אשר יפרט, לכל הפחות, את כל אלו:
- 11.2.3.1 נושא המחקר;
 - 11.2.3.2 מאפייני המחקר והמורכבות הכרוכה בו;
 - 11.2.3.3 שיטת הדגימה;
 - 11.2.3.4 מספר הנדגמים;
 - 11.2.3.5 מספר הסוקרים.
- 11.3 הספק יציין בהצעתו מראש, אילו סעיפים בהצעתו חסויים בפני הצגה למתחרים, אם הצעתו תבחר, בצירוף נימוקים לכך. למרות זאת, ועדת המכרזים תהא רשאית, עפ"י שיקול דעתה, להציג בפני הספקים שלא זכו במכרז, כל מסמך אשר, להערכתה המקצועית, אינו מהווה סוד מסחרי או מקצועי והוא דרוש על מנת לעמוד בתקנות חובת המכרזים. במקרה של החלטה כאמור, תודיע על כך ועדת המכרזים לספק לפחות 7 ימים לפני הגילוי. בכל מקרה, אם לא סומנו סעיפים כנדרש, יראו בדבר משום הסכמתו לכך, כי אין כל מניעה לגילוי אותם סעיפים. יובהר כי ספק שלא זכה לא יוכל לעיין בהצעה הזוכה בסעיפים אותם סימן כחסויים בהצעתו.
- 11.4 כל תוספת, שינוי או הסתייגות ביחס לחוברת המכרז, לרבות בהסכם השירותים, בין אם ייעשו בגוף חוברת המכרז, במכתב נלווה, או בכל דרך אחרת, הנם חסרי תוקף ומקנים לרשות הממשלתית זכות לפסול את ההצעה. למען הסר ספק, מובהר כי במקרה של זכייה, ההצעה המחייבת את הרשות הממשלתית אינה כוללת את השינויים והתוספות.
- 11.5 את מסמכי המכרז, טפסיו ונספחיו ניתן להוריד מאתר האינטרנט של מינהל הרכש הממשלתי, שכתובתו www.maz.gov.il וכך מאתר הרשות הממשלתית, שכתובתו www.renew.il.gov.il באם תתגלה סתירה בין הנוסחים, אוי הנוסח הקובע הוא זה המפורסם באתר הרשות הממשלתית.
- 11.6 מציע המעוניין להשתתף במכרז יגיש את הצעתו בדלקמן:
- 11.5 ההצעה תוגש בעותק אחד מקורי, במעטפה סגורה היטב, מלאה ושלמה הכוללת את כל המסמכים הדרושים, ועליה יצוינו בכתב ברור מספר המכרז ונושא ההתקשרות.
- 11.6 ההגשה תעשה פיזית לתיבת המכרזים של הרשות להתחדשות עירונית, רחוב בית הדפוס 12, גבעת שאול ירושלים, בניין בית השנהב אגף C קומת כניסה.
- 11.7 הגשת ההצעות למכרז תבוצע באופן מקוון לתיבת הדוא"ל hit-ironit-miehratz@moe.gov.il לצורך הגשת ההצעות ידרש המציע להודות באמצעות מערכת ההודות הממשלתית.



11.8 טרם הגשת ההצעה, נדרש לבצע רישום מוקדם למערכת ההודעות הממשלתית באמצעות הקישור להגשת ההצעה.

11.9 הכניסה למערכת הגשת ההצעות למכרז זה באמצעות הקישור [לתיבת ההצעות לחצ כאן](#).
11.10 על מציע במכרז האחריות לדאוג להגיש את ההצעה לפני המועד האחרון להגשת הצעות. **בכלל**

זה על המציע להביא בחשבון כי בסמוך למועד האחרון להגשת הצעות ייתכן עימס על מערכת ההגשה או תקלות טכניות אחרות אשר ימנעו מהמציע להגיש את הצעתו. באחריות המציע להגיש את הצעתו פרק זמן מספק לפני המועד האחרון להגשת הצעות, על מנת להימנע מתקלות כאמור.

11.11 **סייע טכני** בסוגיות טכניות ובעזרה בתפעול המערכת ניתן לפנות למוקד התמיכה בימים א'-ה', בין השעות 08:00-17:00 באמצעות קישור זה: <https://merkava.mrp.gov.il/ccc/index.html>. יש לציין בפניה את שם המכרז, המועד האחרון להגשת ההצעות ובמידת הצורך לצרף צילומי מסך. זמן ההמתנה מרגע משלוח הפנייה ועד לחזרת נציג שירות לא יעלה על 4 שעות בטווח שעות פעילות המוקד. במקרים חריגים בלבד ייתכן וזמן ההמתנה יחרוג מ-4 שעות. מוקד התמיכה אינו מתחייב לספק מענה לפניות אשר יתקבלו בזמן הפחות מ-4 שעות מהמועד האחרון להגשת הצעות.

11.12 הצעות שלא יוגשו עד המועד האחרון להגשת הצעות, לא יובאו לדיון בפני ועדת המכרזים של עורך המכרז.

11.13 לתשובות ליבבס: בחלוף 20 דקות ללא ביצוע פעולה, המערכת תתנתק וכל פעולה שבוצעה בה ולא נשמרה כטייטה, לא תשמר. במקרה המתואר תיידרש כניסה מיוחדת למערכת.

11.14 המשקל המרבי לקובץ בהצעה הינו MB 10 ומקסימום MB 50 לכלל הקבצים באותה הצעה. על המציע לבדוק את משקל הקבצים הנשלחים על ידו ולוודא כי הצעתו עומדת במגבלות. ניתן להעלות קבצים מסוג PDF/WORD/EXCEL/SIGN.

11.15 באפשרות המציע לבצע להגיש מספר הצעות, ובלבד שחוקר ראשי לא יגיש יותר מהצעה אחת. היה ויתקבלו 2 הצעות או יותר, מכל מוסד שהוא, ובהן אותו חוקר ראשי, רשאית ועדת המכרזים לפסול אותו מטעם זה בלבד. **הגשה אחת בלבד!** לאחר הגשת המענה לא תתאפשר הגשה נוספת.

11.16 לאחר הגשת ההצעה יופיע במסך ההגשה מספר אסמכתא. רק לאחר הופעת ההודעה עם מספר האסמכתא תהליך ההגשה יסתיים. ללא קבלת מספר האסמכתא דין ההצעה כלא הוגשה.

11.17 ככל שתהיה תקלה טכנית ממושכת, אשר תמנע הגשות הצעות במכרז, רשאי המזמין בהודעה שתפורסם באתר האינטרנט לקבוע דרך הגשה אחרת במכרז.

11.18 להנחיות וחומרי הדרכה על אופן הגשת ההצעות בתיבת המכרזים הדיגיטלית ניתן להיכנס לקישור הבא: <https://portal.gpa.gov.il/supplier/tender>.

11.19 מסמכי המכרז המלאים וכלל נספחיו חתומים (לרבות פרוטוקול שאלות ותשובות ועדכוני אחרים של הרשות הממשלתית (ככל שיהיו), חתומים על ידי המציע וההסכם שצורף למכרז) בכל עמוד בראשי תיבות של מרשי החתימה של המציע, למעט המקומות המסומנים לחתימה מלאה וחותמת, שם נדרש לחתום בחתימה מלאה של המציע ועל פי המפורט לעיל.



11-20 – טופס הצעת המחיר בנוסח המצורף **כנספח 4** למכרז, יוכנס לתוך מעטפה נוספת, סגורה היטב, עליה יירשם "הצעת מחיר", אשר תוכנס גם היא לתוך מעטפת המכרז. טופס הצעת המחיר יוגש בעותק אחד בלבד. יוגש בקובץ נפרד. מודגש בזה שפרטי הצעת המחיר או העתק ממנה לא יופיעו במסמכים, בשום דרך שהיא.

12. התחייבות הזוכה במכרז

- הזוכה במכרז מתחייב לבצע את כל המפורט להלן:
- 12.1 הזוכה במכרז יידרש לחתום על חוזה על כל נספחיו בנוסח המצורף למכרז זה (להלן – "החוזה"), ולהעבירו לרשות הממשלתית בתוך 10 ימים מהודעת הזכייה. לחוזה יצורפו כל המסמכים שלהלן:
- 12.1.1 התחייבות לשמירה על סודיות, חתומה על ידי הספק הזוכה וכל אנשי הצוות מטעמו, כנדרש בסעיף 11 לחוזה, בהתאם ל**נספח ג'** לחוזה.
- 12.1.2 תצהיר הימנעות מניגוד עניינים, כנדרש חתום על ידי צוות החוקרים מטעם הספק הזוכה וכל אנשי הצוות מטעמו, כנדרש בסעיף 5 להסכם, ובהתאם ל**נספח ד'** לחוזה.
- 12.1.3 ערבות ביצוע או הוראת קיומו כנדרש בסעיף 15 לחוזה, ובהתאם ל**נספח ה'1 או ה'2** לחוזה.
- 12.2 אם לא יועברו המסמכים הנדרשים כאמור ע"י הזוכה, רשאית הרשות הממשלתית לבטל את זכייתו בהליך ולקבוע זוכה אחר.

13. זכויות הרשות הממשלתית

- 13.1 הרשות הממשלתית שומרת לעצמה את הזכות להחליט שלא לבחור זוכה כלשהו למכרז ו/או לבטל את המכרז ו/או לפרסם מכרז חדש, בהתאם להוראות חוק חובת מכרזים והתקנות שלפיו, הוראות התכ"מ ועל פי כל דין. הרשות הממשלתית לא תהיה חייבת לפצות מי מהמציעים באחד המקרים שלעיל, בכל צורה שהיא. הוצאות המציעים אשר נדרשו לצורך הכנת ההצעה לא יוחזרו בשום מקרה.
- 13.2 הרשות ערכה אומדן עלות למכרז זה בהתאם להוראות תכ"מ מס' 7.4.1.5 "הכנת אומדן". ועדת המכרזים תהיה רשאית לפסול הצעה אשר הצעת המחיר בה יקרה או נמוכה ביותר מ-35% מהאומדן.
- 13.3 הרשות הממשלתית אינה מתחייבת לבחור את ההצעה הזולה ביותר או כל הצעה שהיא ואינה מתחייבת למסור את ביצוע השירותים למציע אחד, וכן שומרת לעצמה את הזכות לקבל חלק מן ההצעה בלבד, או מספר הצעות או לחלק את הזכייה בין המציעים.
- 13.4 הרשות הממשלתית רשאית לבחור במציע בעל הציון המשוקלל הגבוה בדירוג שלא זכה כזוכה במכרז, לפי שיקול דעתה, ככשיר נוסף. היה וההתקשרות החוזית בין הרשות הממשלתית לזוכה הסתיימה טרם זמנה, מכל סיבה שהיא, ובלבד שבמועד קבלת ההחלטה ממשיכים להתקיים במציע תנאי הכשירות שהיוו תנאי סף להשתתפות במכרז, וזאת לתקופה של עד חצי שנה ממועד הזכייה. היה



- 13.5 וסירב המציע האמור, או שאין מתקיימים בו תנאי הכשירות האמורים, רשאית הרשות הממשלתית לבחור במציע בעל הציון המשוקלל הבא אחריו וכך הלאה.
- 13.6 הרשות הממשלתית שומרת לעצמה את הזכות לפסול הצעה אשר מצביעה על חוסר הבנה של מהות השירות ו/או תכסיסנות ו/או מחירי היצף.
- 13.7 הרשות הממשלתית רשאית, אך אינה חייבת, לפנות במהלך הבדיקה וההערכה אל המציעים, כולם או חלקם, בדרישה להשלמת מסמך או מידע כלשהם אשר היו בתוקף במועד האחרון להגשת הצעות והדרושים לצורך בחינת ההצעה או בכדי לקבל הבהרות להצעתם או בכדי להסיר אי בהירויות שעוללות להתעורר בבדיקת ההצעות או הדרושים לשם ניהול תקין והוגן של המכרז, הכל בכפוף להוראות חוק חובת המכרזים והתקנות שהותקנו מכוחו, להוראות התכ"מ ולכל דין.
- 13.7 תגובת המציעים, שתוגש עד המועד אותו קבעה ועדת המכרזים בפנייתה, תצורף להצעה ותחשב כחלק בלתי נפרד הימנה. אם לא תינתן תשובה, תדון ועדת המכרזים בהצעה על בסיס המידע המצוי בידיה או תפסול ההצעה בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובהר כי לא יותר למציע במסגרת התגובות לשאלות ההבהרה כאמור, לשנות את הצעתו וכי ועדת המכרזים תהיה רשאית שלא להתייחס לתגובה של המציע המהווה שינוי להצעה.
- 13.8 הרשות הממשלתית שומרת לעצמה את הזכות לפסול מציע אשר עבד בעבר עם הרשות הממשלתית או עם גורם ממשלתי אחר, שקיימת לגביו חוות דעת שלילית. במקרה כזה תינתן למציע זכות טיעון בכתב לפני מתן ההחלטה הסופית, וזאת בכפוף לשיקול דעתה של ועדת המכרזים.
- 13.9 הרשות הממשלתית אינה מתחייבת לסיים את הליכי המכרז ולקבוע זוכה בתוך תקופה מסוימת, אך אם הליכי בחירת הזוכה לא יסתיימו לאחר 90 יום מהמועד האחרון להגשת ההצעות, רשאי המציע לבטל את הצעתו בהודעה בכתב שימסור לוועדת המכרזים.
- 13.10 ביצוע ההתקשרות כפוף לקיום תקציב מתאים בהתאם לחוק יסודות התקציב ולפי כל דין.

בכבוד רב,

ועדת המכרזים

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



נספחים



נספח 1 – פרטי המציע וצוות המחקר המוצע

| פרטי מציע | | | |
|--|----------------|-------|-------------------|
| שם מגיש ההצעה | | | |
| מס' מזהה (ח.פ. / ש.פ. / ע.מ.) | | | |
| סוג התאגדות (חברה, שותפות, עמותה, ע. מורשה) | | | |
| מעמד אקדמי (מוסד מוכר להשכלה גבוהה בישראל/מוסד מוכר על ידי הקרן הלאומית למדע. | | | |
| שם | משפחה | תפקיד | פרטי מורשי החתימה |
| שם | משפחה | תפקיד | מטעם המציע |
| מען מגיש ההצעה | | | |
| דוא"ל | | | |
| מס' טלפון | | | |
| פרטי איש הקשר | | | |
| שם פרטי | שם משפחה | | |
| מס' טלפון נייד | מס' טלפון נייד | | |
| תפקיד | | | |
| דוא"ל | | | |



| צוות המחקר המוצע | | | |
|------------------|------------|--------|-------------------------------------|
| מקום עבודה | תואר אקדמי | שם מלא | תפקיד |
| | | | חוקר ראשי |
| | | | חוקר |
| | | | ספק משנה – איסוף נתונים (ככל שנדרש) |
| | | | חוקרים/עוזרי מחקר נוספים |

 שם מגיש ההצעה חתימת מגיש ההצעה חותמת המציע תאריך

אישור עורך הדין

אני הח"מ _____, עו"ד מאשר/ת כי מר/גברת _____, ת"ז _____, ומר/גברת _____, ת"ז _____, הינם מורשי החתימה של _____ (המציע).

 תאריך מספר רישיון חתימה וחותמת



נספח 2 – תכנית מחקר ומתודולוגיה

1. על המציע לצרף תכנית מחקר מוצעת בשפה העברית, באורך של עד חמישה עמודים (פונט David, גודל 12, רווח שורה וחצי). יובהר, כי הצעה שתחרוג מהיקף זה תיבדק רק עד העמוד החמישי (כולל). יובהר כי ביבליוגרפיה לא תהווה חלק ממניין העמודים.
2. תכנית המחקר המוצעת, אשר תכלול לפחות את האמור להלן ותיבחן בהתאם להתאמת המוצע לנדרש במכרז, למקצועיות המוצע ולהיתכנות המימוש:
 - 2.1 הצעה של שאלות המחקר, השערותיו, וההישג המחקרי הצפוי (בהתבסס על המבוקש במכרז ואף מעבר לכך);
 - 2.2 התייחסות קצרה לספרות התיאורטית והמחקרית שבבסיס ההשערות, לרבות ספרות השוואתית;
 - 2.3 פירוט של סוגי הנתונים הנדרשים לביצוע המחקר וכן לכלים בהם ייעשה שימוש לצורך איסוף הנתונים והפקת המידע מתוכם.
 - 2.4 פירוט מלא של שיטת המחקר המוצעת, על פי השלבים שהוגדרו במחקר, לרבות התייחסות לכלי הניתוח האיכותניים והכמותניים, לשיטות הסקירה המוצעות ויכולתן להשיג ייצוג סטטיסטי הולם של אוכלוסיית המחקר, לאבני הדרך הנדרשות במכרז, לאמות מידה ראשוניות להערכה של ממצאי המחקר וליכולת העמידה בלוחות הזמנים הנדרשים;
 - 2.5 פירוט מחקרים שבוצעו או מבוצעים על ידי המציע ויכולים להשתלב כחלק או כהמשך למחקר המוצע.
 - 2.6 פירוט יתרונות המציע, החוקר הראשי והחוקרים העומדים לרשות המציע.



נספח 3.1 – ניסיון החוקר הראשי

א. פרטים אישיים

| | |
|--|-------------------------|
| | החוקר הראשי – שם ומשפחה |
| | מספר ת"ז |
| | כתובת |
| | מספר טלפון נייד |
| | דוא"ל |

(* יש לצרף קורות חיים

ב. השכלה

יש לפרט כנדרש בסעיף 7.2.2.1 למכרז, בטבלה שלהלן, ולצרף אישורים/תעודות המעידות על השכלה*:

| שנת סיום הלימודים | סוג התואר או התעודה (אם לא קיבלת ציין: אין תואר/אין תעודה) | המקצוע/ התמחות | שם המוסד ומקומו | סוג השכלה |
|-------------------|--|----------------|-----------------|-----------|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

* במקרה של תעודה על השכלה אקדמית או השכלה גבוהה אחרת, שנרכשה במוסד שאינו מוכר על ידי המועצה להשכלה גבוהה (גם אם הלימודים נערכו בארץ), יש לצרף אישור הועדה להערכת תארים במשרד החינוך על שקילות לתוארי השכלה גבוהה המקובלים באוניברסיטאות בארץ.



נספח 3.2 – ניסיון חוקר

א. פרטים אישיים

| | |
|--|-----------------|
| | שם ומשפחה |
| | מספר ת"ז |
| | כתובת |
| | מספר פקס |
| | מספר טלפון נייד |
| | דוא"ל |

ב. השכלה

יש לפרט כנדרש בסעיף 7.2.2.2. למכרז, בטבלה שלהלן, ולצרף אישורים / תעודות על השכלה*:

| שנת סיום הלימודים | סוג התואר או התעודה (אם לא קיבלת ציין: אין תואר/אין תעודה) | המקצוע/ התמחות | שם המוסד ומקומו | סוג השכלה |
|-------------------|--|----------------|-----------------|-----------|
| | | | | אקדמית |
| | | | | |
| | | | | |

* יודגש כי במקרה של תעודה על השכלה אקדמית או השכלה גבוהה אחרת, שנרכשה במוסד שאינו מוכר על ידי המועצה להשכלה גבוהה (גם אם הלימודים נערכו בארץ), יש לצרף אישור הועדה להערכת תארים במשרד החינוך על שקילות לתוארי השכלה גבוהה המקובלים באוניברסיטאות בארץ.



נספח 3.3 – ניסיון האחראי על ניהול הסקרים / ספק משנה בניהול סקרים

א. פרטי חוקר ראשי/חוקר/ספק משנה בניהול סקרים

| | |
|--|-----------------|
| | שם ומשפחה |
| | מספר ת"ז/ח"פ |
| | כתובת |
| | מספר פקס |
| | מספר טלפון נייד |
| | דוא"ל |

ב. ניסיון מקצועי של החוקר הראשי/חוקר/ספק משנה בניהול סקרים

על החוקר ראשי/חוקר/ספק משנה לפרט את ניסיונו בניהול סקרים בהתאם לתנאי הסף שבסעיף 7.2.2.3 למכרז ולאמות המידה שבסעיף 8, בטבלה שלהלן:

| פרטי מזמין המחקר | | | תקופת מתן השירותים חודש/שנה | המחקר | | |
|------------------|-----------------|----------------|-----------------------------|------------|----------------------------|------|
| מס' טלפון | איש קשר ותפקידו | שם הגוף המזמין | | מס' סוקרים | מספר סקרים שבוצעו פרונטלית | נושא |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

*** יש לצרף דו"ח מסכם של אחד המחקרים הנ"ל.



נספח 5 – תצהיר העדר הרשעות בגין העסקת עובדים זרים ושכר מינימום

אני הח"מ _____ ת.ז. _____ לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה כדלקמן:

הנני נותן תצהיר זה בשם _____ שהוא המציע (להלן: "המציע") המבקש להתקשר עם עורך התקשרות מס' ~~4/2022-6/2019~~ לביצוע מחקר בנושא השפעה של מיזמי התחדשות עירונית עבור הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

אני מצהיר/ה כי הנני מוסמך/ת לתת תצהיר זה בשם המציע.

בתצהירי זה, משמעותו של המונח "בעל זיקה" כהגדרתו בחוק עסקאות גופים ציבוריים התשל"ו-1976 (להלן: "חוק עסקאות גופים ציבוריים"). אני מאשר/ת כי הוסברה לי משמעותו של מונח זה וכי אני מבין/ה אותו.

משמעותו של המונח "עבירה" – עבירה לפי חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א-1991 או לפי חוק שכר מינימום התשמ"ז-1987, ולעניין עסקאות לקבלת שירות כהגדרתו בסעיף 2 לחוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011, גם עבירה על הוראות החיקוקים המנויות בתוספת השלישית לאותו חוק.

המציע הינו תאגיד הרשום בישראל.

(סמן X במשבצת המתאימה)

- המציע ובעל זיקה אליו לא הורשעו ביותר משתי עבירות עד למועד האחרון להגשת ההצעות (להלן: "מועד להגשה") מטעם המציע בהתקשרות מספר ~~4/2022-6/2019~~ לביצוע מחקר בנושא השפעה של מיזמי התחדשות עירונית עבור הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.
- המציע או בעל זיקה אליו הורשעו בפסק דין ביותר משתי עבירות וחלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה ועד למועד ההגשה.
- המציע או בעל זיקה אליו הורשעו בפסק דין ביותר משתי עבירות ולא חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה ועד למועד ההגשה.

זה שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

| | | |
|--------------|----|-------|
| | | |
| חתימה וחותמת | שם | תאריך |



אישור עורך הדין

אני הח"מ _____, עו"ד מאשר/ת כי ביום _____ הופיע/ה בפני במשרדי אשר
ברחוב _____ בישוב/עיר _____ מר/גב' _____ שזיהה/תה עצמו/ה על ידי ת.ז. _____
/המוכרת לי באופן אישי, ואחרי שהזהרתיו/ה כי עלי/ה להצהיר אמת וכי יהיה/תהיה צפויה/ה
לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, חתם/ה בפני על התצהיר דלעיל.

_____ חתימה וחותמת

_____ מספר רישיון

_____ תאריך



נספח 6 - תצהיר בדבר העסקת עובדים בעלי מוגבלויות

אני הח"מ _____ ת.ז. _____ לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה כדלקמן:

הנני נותן תצהיר זה בשם _____ שהוא המציע (להלן: "המציע") המבקש להתקשר עם עורך התקשרות מספר 6/20194/2022 לביצוע מחקר בנושא השפעה של מיזמי התחדשות עירונית עבור הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

אני מצהיר/ה כי הנני מוסמך/ת לתת תצהיר זה בשם המציע.

(סמן X במשבצת המתאימה):

הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח 1998 לא חלות על המציע.
 הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח 1998 חלות על המציע והוא מקיים אותן. (במקרה שהוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח 1998 חלות על המציע נדרש לסמן X במשבצת המתאימה):

המציע מעסיק פחות מ-100 עובדים.
 המציע מעסיק 100 עובדים או יותר.
 (במקרה שהמציע מעסיק 100 עובדים או יותר נדרש לסמן X במשבצת המתאימה):

המציע מתחייב כי ככל שיזכה במכרז יפנה למנהל הכללי של משרד העבודה והרווחה והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח 1998, ובמקרה הצורך – לשם קבלת הנחיות בקשר ליישומן.

המציע התחייב בעבר לפנות למנהל הכללי של משרד העבודה והרווחה והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח 1998, הוא פנה כאמור ואם קיבל הנחיות ליישום חובותיו פעל ליישומן (במקרה שהמציע התחייב בעבר לבצע פנייה זו ונעשתה עמו התקשרות שלגביה נתן התחייבות זו).

המציע מתחייב להעביר העתק מהתצהיר שמסר לפי פסקה זו למנהל הכללי של משרד העבודה והרווחה והשירותים החברתיים, בתוך 30 ימים ממועד ההתקשרות.

זה שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימה וחותמת

שם

תאריך



אישור עורך הדין

אני הח"מ _____, עו"ד מאשר/ת כי ביום _____ הופיע/ה בפני במשרדי אשר
ברחוב _____ בישוב/עיר _____ מר/גב' _____ שזיהה/תה עצמו/ה על ידי ת.ז. _____
/המוכרת לי באופן אישי, ואחרי שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר אמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה
לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, חתם/ה בפני על התצהיר דלעיל.

_____ חתימה וחותמת

_____ מספר רישיון

_____ תאריך



נספח 8 – תצהיר בדבר אי תיאום הצעות במכרז

אני הח"מ _____ מס ת"ז _____ העובד במציע _____ (שם)

המציע) מצהיר בזאת כי :

1. אני מוסמך לחתום על תצהיר זה בשם המציע ומנהליו.
2. אני נושא המשרה אשר אחראי במציע להצעה המוגשת מטעם המציע במכרז זה.
3. בכוונתי להשתמש, במסגרת הצעה זו, בקבלני המשנה המפורטים להלן (יש לפרט את שם הקבלן ופרטי יצירת קשר עימו) :

| שם הקבלן | תחום העבודה בו ניתנת קבלנות המשנה | פרטי יצירת קשר |
|----------|-----------------------------------|----------------|
| | | |
| | | |
| | | |

4. המחירים ו/או הכמויות אשר מופיעים בהצעה זו הוחלטו על ידי המציע באופן עצמאי, ללא התייעצות, הסדר או קשר עם מציע אחר או עם מציע פוטנציאלי אחר (למעט קבלני המשנה אשר צוינו בסעיף 3 לעיל).
5. המחירים ו/או הכמויות המופיעים בהצעה זו לא הוצגו בפני כל אדם או תאגיד אשר מציע הצעות במכרז זה או אדם או תאגיד אשר יש לו את הפוטנציאל להציע הצעות במכרז זה (למעט קבלני המשנה אשר צוינו בסעיף 3 לעיל).
6. לא הייתי מעורב בניסיון להניא מתחרה אחר מלהגיש הצעות במכרז זה.
7. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה אחר להגיש הצעה גבוהה או נמוכה יותר מהצעתי זו.
8. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה להגיש הצעה בלתי תחרותית מכל סוג שהוא.
9. הצעה זו של המציע מוגשת בתום לב ולא נעשית בעקבות הסדר או דין ודברים עם מתחרה או מתחרה פוטנציאלי אחר במכרז זה.

יש לסמן V במקום המתאים

למיטב ידיעתי, המציע לא נמצא כרגע תחת חקירה בחשד לתיאום מכרז

אם כן, אנא פרט :



אני מודע לכך כי העונש על תיאום מכרז יכול להגיע עד חמש שנות מאסר בפועל לפי סעיף 47א לחוק ההגבלים העסקיים, תשמ"ח-1988.

| תאריך | שם מלא ותפקיד של המצהיר | חתימת המצהיר וחתימת |
|-------|-------------------------|---------------------|
|-------|-------------------------|---------------------|

אישור עורך הדין

אני הח"מ, _____ עו"ד (מ.ר. _____), מאשר/ת כי בתאריך _____ הופיע בפני, במשרדי ברחוב _____ מר/גב' _____ שזיהה עצמו על ידי ת"ז -

מס' _____ ולאחר שהזרתי אותו, כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לכל העונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשה כן, אישר את נכונות תצהירו וחתימתו עליו בפני.

_____ תאריך
 _____ חותמת
 _____ חתימת העו"ד



נספח 10 - הסכם השירותים

הסכם למתן שירותים לפי מכרז מס. _____ שנערך ונחתם ביום _____

בין:

ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, על ידי המורשים לחתום בשמה כדן (להלן - "הרשות הממשלתית" או "המזמין")

מצד אחד

לבין:

_____ אשר כתובתם _____, באמצעות מנהליה _____, המצהירים בזאת כי הם המוסמכים לחתום על הסכם זה בשם החברה וכי חתימתם תחייב את החברה לכל דבר ועניין (להלן - "נותן השירותים" או "מוסד המחקר")

מצד שני

הואיל ונותן השירותים זכה במכרז מספר _____ לביצוע מחקר בנושא השפעה של מיזמי התחדשות עירונית (להלן: "המכרז");

והואיל ונותן השירותים מסכים לבצע את השירותים המפורטים במסמכי המכרז עבור הרשות הממשלתית;

והואיל ונותן השירותים מצהיר כי יש לו ולכל מי מטעמו הידע, הניסיון, המומחיות והכישורים הנדרשים לביצוע השירותים הנדרשים;

והואיל ונותן השירותים מסכים לבצע השירותים כקבלן עצמאי ובהתאם לתנאי ההסכם;

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. כללי

- 1.1. המבוא, המכרז והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו. כותרות הסעיפים נועדו לשם הנוחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנות ההסכם.
- 1.2. הרשות הממשלתית ממנה את _____ להיות ממונה מטעמו בכל הקשור לביצוע הסכם זה (להלן - "המנהל" או "נציג הרשות").
- 1.3. נציג הרשות רשאי למנות בא-כוח או באי-כוח ולהעניק לו או להם את כל סמכויותיו לביצוע הסכם זה או מקצתן.
- 1.4. הרשות הממשלתית רשאית להחליף את נציג הרשות בכל עת וללא קבלת הסכמת נותן השירותים לכך.



2. התחייבויות נותן השירותים

- 2.1. נותן השירותים מתחייב לבצע את כל השירותים כמפורט בסעיף 4 למסמכי המכרז המצורף **כנספח א'** להסכם זה.
- 2.2. נותן השירותים מתחייב לתת את השירותים באמצעות הצוות שהוצע מטעמו בהצעה ואנשי הצוות שאושרו על ידי הרשות הממשלתית, ולא באמצעות אחרים מטעמו.
- 2.3. ידוע לנותן השירותים, כי אין אפשרות להחליף את אחד או יותר מאנשי הצוות באיש צוות אחר, אלא בקבלת אישור מראש ובכתב של הרשות הממשלתית, למחליף אשר אינו נופל מכישוריו, הכשרתו והניסיון הנדרשים של איש הצוות המוחלף, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של הרשות הממשלתית.
- 2.4. נציג הרשות רשאי לדרוש החלפתו של אחד או יותר מאנשי הצוות במהלך תקופת ההסכם, אם דרש זאת בכתב, באופן מנומק ומטעמים סבירים; נותן השירותים מתחייב לבצע את החלפה מיד עם קבלת הדרשה ועל חשבונו בלבד לאיש צוות אשר אינו נופל מכישוריו, הכשרתו והניסיון הנדרשים של איש הצוות המוחלף. מובהר, כי היה ונציג הרשות ידרוש להפסיק את עבודתו של החוקר הראשי, רשאי נותן השירותים להודיע כי בנסיבות העניין לא ניתן להמשיך את ביצוע המחקר ולהביא הסכם זה לסימו. במקרה זה, יחולו הוראות ס' 3.4 להלן.
- 2.5. הרשות הממשלתית לא תפצה את נותן השירותים בדרך כלשהי בגין הפסדים או נזקים העלולים להיגרם לו בשל כך שנציג הרשות דרש החלפה כאמור.
- 2.6. נותן השירותים מצהיר בזאת כי הוא רשאי להעניק את השירותים עפ"י כל דין, וכי הוא בעל ידע, ניסיון, מומחיות וכישורים מתאימים לביצוע השירותים האמורים.
- 2.7. נותן השירותים מתחייב לבצע את השירותים והפעולות הכרוכות בכך בהתאם לכל דין, ובהתאם לכללים האקדמיים המקובלים, לפי מיטב הנוהג המקצועי במומחיות ובמקצועיות הדרושים, באובייקטיביות, ותוך מאמץ מחקרי משמעותי בהתאם לתכנית המחקר שתואם עם הרשות.
- 2.8. נותן השירותים מתחייב לבצע מחדש, על חשבונו, לשביעות רצון נציג הרשות את השירותים ו/או חלקם - ככל שיתגלו בהם שגיאות, תקלות, אי-דיוקים וכיו"ב.
- 2.9. נותן השירותים מתחייב לקבל את הנחיות נציג הרשות בכל הנוגע לאופן ביצוע ההסכם.
- 2.10. נציג הרשות יהיה זכאי לשנות את הנחיותיו לנותן השירותים מעת לעת, ובלבד שמדובר בשינויים סבירים, שאין בהם בכדי לסתור או לשנות מהותית את תכנית המחקר. ונותן השירותים מתחייב לבצע את השירותים בהתאם להנחיות נציג הרשות ולנותן השירותים לא תהיה כל תלונה ו/או טענה בקשר לכך.
- 2.11. נותן השירותים מצהיר כי אין בהנחיות נציג הרשות כדי לגרוע מאחריותו המלאה לביצוע השירותים ואין בהן כדי להטיל על הרשות הממשלתית או על נציג הרשות אחריות כלשהי לביצועם.
- 2.12. נציג הרשות רשאי לבדוק את רמת השירותים ואת מידת ההתקדמות בביצועם. כן רשאי הוא לבדוק אם נותן השירותים מבצע כהלכה את הוראות ההסכם זה. נותן השירותים מתחייב לאפשר ולסייע לנציג



הרשות לבצע את הבדיקה בתיאום מראש, וככל הניתן – בשעות העבודה המקובלות אצל נותן השירותים.

- 2.13. נותן השירותים מתחייב לפעול בכל הדרכים ההכרחיות לביצוע השירותים.
סעיף זה הינו מעיקרי ההתקשרות והפרתו תחשב כהפרה יסודית של ההסכם.

3. תקופת ההתקשרות

- 3.1. תקופת ההתקשרות לביצוע השירותים תהא ממועד חתימת ההסכם על ידי מורשי החתימה מטעם הרשות הממשלתית ועד תאריך [31.30.1204.20242025](#).
- 3.2. לרשות הממשלתית שמורה זכות ברירה (אופציה) להאריך את תקופת החוזה וביצוע השירותים לתקופות נוספות בנות 6 חודשים כל אחת, ובלבד שסך תקופת ההתקשרות לא תעלה על 36 חודשים, הכל בהתאם להחלטת הרשות הממשלתית מעת לעת, בכפוף למגבלות התקציב וחוק יסודות התקציב, התשמ"ה - 1985.
- 3.3. לרשות הממשלתית שמורה זכות ברירה (אופציה) להאריך את תקופת החוזה וביצוע השירותים לשלוש תקופות נוספות בנות 12 חודשים כל אחת **לאחר מועד השלמת המחקר**, וזאת לצורך ביצוע מחקר אורך, כמפורט בסעיף 4.3.4 למכרז, והכל בהתאם להחלטת הרשות הממשלתית ובכפוף למגבלות התקציב ולחוק התקציב.
- 3.4. על אף האמור, רשאית הרשות הממשלתית להפסיק את ההתקשרות, מכל סיבה שהיא, בהודעה מוקדמת של 30 יום, וזאת מבלי לנמק ההפסקה, ולנותן השירותים לא תהיה כל תביעה ו/או טענה ו/או זכות בקשר לכך. במקרה האמור, תשלם הרשות הממשלתית לנותן השירותים עבור השירותים שניתנו עד למועד ההפסקה ועבור הוצאות עתידיות שלא ניתן היה לבטלן, ובהתאם לקבוע בהסכם זה.
- 3.5. לאחר תום תקופת ההתקשרות, לרבות תקופת ההארכה, אם תהינה, נותן השירותים מתחייב להשלים את מתן השירותים בנושאים אשר הטיפול בהם טרם הסתיים, למשך תקופה שלא תעלה על 3 חודשים, וזאת לפי דרישת הרשות הממשלתית בכתב. מתן השירותים כאמור יהיה בתנאים הקבועים במכרז זה, בהצעה ובהסכם ההתקשרות. במקרה זה נותן השירותים מתחייב להמציא לרשות הממשלתית, על חשבונו, ערבות ביצוע שתעמוד בתוקף עד למועד שיקבע ע"י הרשות הממשלתית אשר יהיה 60 יום אחרי המועד הצפוי להשלמת הטיפול ויאריך את האישור הביטוחי בהתאם להנחיית הרשות הממשלתית.

4. היקף ההתקשרות, התמורה ותנאי התשלום

- 4.1. התמורה תהא כאמור בהצעת המחיר הזוכה במכרז, בהתאם לנוסח המופיע בנספח 4 למכרז, המצורף **כנספח ב'** להסכם זה.
- 4.2. לרשות הממשלתית שמורה זכות ברירה להגדיל את היקף ההתקשרות עם נותן השירותים בתנאי ההתקשרות המקורית, כמפורט בסעיף 3.2 לעיל.
- 4.3. למען הסר ספק, יובהר כי התשלומים יבוצעו לאחר הגשת דרישת תשלום לרשות הממשלתית וקבלת אישור נציג הרשות כי השירותים בוצעו לשביעות רצונו ובהתאם לתנאי ההסכם.



- 4.4. חשב הרשות הממשלתית רשאי לערוך ביקורת על התאמת התשלומים לשירותים שבוצעו, בכל שלב משלבי הסכם זה, ולעכב תשלום, בחלקו או בשלמותו, עד לגמר הביקורת. הביקורת יכולה להיעשות באמצעות גורמים חיצוניים לרשות הממשלתית, לרבות באמצעות רואי חשבון.
- 4.5. הרשות הממשלתית רשאית, בכל עת, לעכב כל תשלום, אם נותן השירותים מפר או אינו ממלא אחד או יותר מתנאי הסכם זה, וזאת מבלי לפגוע בזכויותיה של הרשות הממשלתית לפי הסכם זה ולפי כל דין.
- 4.6. נותן השירותים יידרש להירשם בפורטל הספקים הממשלתי, ולהגיש דיווחים וחשבונות הנדרשים לצורך תשלום עבור עבודתו, במסגרת פורטל זה, בשים לב להוראות התכ"מ והנחיות החשב הכללי הרלוונטיות ויחתום על חוזה שימוש בפורטל הספקים, המצורף כנספח בהוראת תכ"מ, "פורטל ספקים", מס' 7.7.1.1, המצוי בקישור:
<https://takam.mof.gov.il/document/H.7.12.5>
לחילופין, ימציא נותן השירותים אישור כספק העושה שימוש בפורטל הספקים. יודגש, כי נותן השירותים יישא בכלל העלויות הכרוכות בהתחברות או בשימוש בפורטל הספקים הממשלתי או הייעודי.
- 4.7. ביצוע התשלומים, לפי הסכם זה, יהיה בהתאם לאמור בהוראת תכ"מ 1.4.0.3 "מועדי תשלום", כמפורט בקישור: <https://takam.mof.gov.il/document/H.1.4.3> - כפי שתעודכן מעת לעת ויהיה זכאי להצמדה למדד המחירים לצרכן, בהתאם להוראת תכ"מ 7.3.2, כמפורט בקישור: [Takam](https://takam.mof.gov.il) (mof.gov.il). כאשר תאריך הבסיס יהיה היום האחרון להגשת הצעות במכרז.
- 4.8. נותן השירותים לא יהא זכאי לתשלומים נוספים מעבר לתמורה שצוינה לעיל.
- 4.9. אבני דרך לתשלום:

| אבן דרך | מסמכים / תוצרי השלב | תנאי תשלום / מעבר לשלב הבא | לוי"ז לביצוע | תשלום (באחוזים) |
|---------------|---|---|--|-----------------|
| שלב א' | סקר ספרות + הצגת המתודולוגיה | אישור סקר הספרות והמתודולוגיה על ידי נציג הרשות | חודשיים (2 חודשים) מיום חתימת ההסכם | 10% |
| שלב ב' | 1. דו"ח בחינה ראשונית - ממצאי מחקר בבניינים הראשוניים לבדיקה ובקשה לעדכון המתודולוגיה, ככל שנדרש | אישור הדו"ח על ידי נציג הרשות ואישור המתודולוגיה המעודכנת | חודשיים (2 חודשים) מיום אישור המתודולוגיה בשלב א' | 10% |
| | 2. דו"ח ממצאים סופי – ביחס לכלל המתחמים | אישור הדו"ח על ידי נציג הרשות | חודשיים (2 חודשים) ממועד התייחסות הרשות הממשלתית לטיטוט דו"ח ממצאי המחקר ביחס לכלל המתחמים (אשר יוגש 8 חודשים לאחר אישור | 30% |



| תשלום (באחוזים) | לוי'ז לביצוע | תנאי תשלום/ מעבר לשלב הבא | מסמכים/ תוצרי השלב | אבן דרך |
|-----------------|---|-------------------------------------|---|---------|
| | דו"ח הבחינה הראשונית | | | |
| 20% | ארבעה (4) חודשים ממועד אישור הרשות הממשלתית לדו"ח הממצאים הסופי | אישור הדו"ח על ידי נציג הרשות | 3. דו"ח הערכה + העברת הדו"חות כקבצים פתוחים | |
| 30% | 4 חודשים ממועד סיום שלב ב' | אישור הדו"ח על ידי נציג הרשות | 3. סיכום עיקרי המחקר ותמצית מסקנותיו; | שלב ג' |
| | | אישור הדו"ח הסופי על ידי נציג הרשות | 4. דו"ח סופי ומסכם – כולל תמצית מנהלים, שיטת הביצוע, פירוט ממצאים, ניתוחם, הסקת מסקנות והמלצות. | |
| 100% | | סה"כ | | |

4.10. ככל ויבוצע מחקר אורך או ככל ותבוצע הרחבה של המחקר, כאמור בסעיף 4.3.4 לעיל, התשלום יהיה אך ורק בגין שלבים ב' וג', ובהתאמות הבאות: עבור שלבים ב'(2)+(3) – 55% מסכום ההצעה ובאופן יחסי למספר המתחמים שייבחנו, ועבור שלב ג'(2) – 25% מהסכום האמור וביחס האמור.

5. ניגוד עניינים

- 5.1. כל חוקר מטעם נותן השירותים מתחייב, כי הוא וכל מי מטעמו לא יעשה כל פעולה או עבודה ולא יתקשר בהסכם עם צד שלישי כלשהו, שעלול להיות בהם משום ניגוד עניינים עם פעולותיו והתחייבויותיו על פי הסכם זה, ולא להימצא במצב בו קיימת אפשרות לניגוד עניינים, לפי הסכם זה.
- 5.2. כל חוקר מטעם נותן השירותים יודיע לנציג הרשות, ללא דיחוי, על כל חשש ואפשרות של ניגוד עניינים, ונציג הרשות יעביר את הפניה והנתונים לבדיקת היועצת המשפטית של הרשות הממשלתית. מצאה היועצת המשפטית של הרשות הממשלתית כי קיים חשש לניגוד עניינים, מתחייב הוא לפעול על פי הנחיות היועצת המשפטית של הרשות הממשלתית. קביעת היועצת המשפטית של הרשות הממשלתית בדבר קיום חשש לניגוד עניינים תהא סופית והחוקר מטעם נותן השירותים ומי מטעמו יפעלו בהתאם להוראותיה. לצורך הבטחת קיומו של סעיף זה, יחתום כל חוקר מטעם נותן השירותים וכל מי מאנשי צוותו על תצהיר הימנעות מניגוד עניינים בנוסף המצורף **בנספח ד'** להסכם זה.
- 5.3. לבקשת הרשות הממשלתית, כל חוקר מטעם נותן השירותים ימלא, מעת לעת, שאלון לבדיקת העדר ניגוד עניינים, בנוסח שיקבע על ידה.

סעיף זה הינו מעיקרי ההתקשרות והפרתו תחשב כהפרה יסודית של ההסכם.



6. אחריות

- 6.1. נותן השירותים יישא באחריות על פי כל דין לביצוע השירותים, לרבות שירותים שיינתנו על ידי ספק משנה מטעמו, ככל שהדבר ניתן על פי מסמכי המכרז, יהיה אחראי וישלם לרשות הממשלתית עבור כל הוצאה, נזק או כל תשלום אחר בגין הפסדים, שנגרמו לה, כתוצאה ממעשה או מחדל של נותן השירותים בביצוע השירותים או כתוצאה מאי ביצועם כפוף לפסק דין חלוט או להסכם פשרה שאושר על ידי נותן השירותים. בכל מקרה, כאמור בסעיף 10.10 להלן, לא יהיה נותן השירותים אחראי לנזק או הוצאה כאמור, ככל שייגרמו כתוצאה מיישומו של המחקר.
- 6.2. נותן השירותים יהיה אחראי לכל נזק או הוצאה שייגרמו לרשות הממשלתית בקשר עם המחקר עקב מעשה או מחדל של נותן השירותים ויפצה וישפה את הרשות הממשלתית על כל הוצאה או תשלום אחר אשר תשלם לאדם כלשהו בקשר עם ביצוע השירותים, כולם או חלקם, או אי ביצועם, בין אם נדרש לשלמו על פי פסק דין חלוט או הסכם פשרה שאושר על ידי נותן השירותים. [בכל מקרה, כאמור בסעיף 10.10 להלן, לא יהיה נותן השירותים אחראי לנזק או הוצאה כאמור, ככל שייגרמו כתוצאה מיישומו של המחקר.](#)
- 6.3. הרשות הממשלתית, עובדיה והבאים מכוחה לא יישאו בכל תשלום, הוצאה, אובדן או נזק מכל סוג שהוא ומכל סיבה שהיא, שייגרמו לנותן השירותים או מי מטעמו או לצד ג' בכל הקשור לביצוע הסכם זה.
- 6.4. אם תוגש תביעה נגד המדינה בגין ביצוע השירותים, תאפשר המדינה לנותן השירותים להשתתף עם המדינה בניהול ההגנה נגד התביעה, על חשבונה.
- סעיף זה הינו מעיקרי ההתקשרות והפרתו תחשב כהפרה יסודית של ההסכם.**

7. ביטוח

- 7.1. נותן השירותים מתחייב לערוך ולקיים ביטוחים הולמים, ככל שנהוגים בתחום פעילותו (לפי העניין: ביטוח חבות מעבידים, ביטוח אחריות כלפי צד שלישי, ביטוח רכוש, ביטוח אחריות מקצועית, ביטוח חבות מוצר, ביטוח עבודות קבלניות, ביטוח משולב אחריות מקצועית/ מוצר, ביטוחי כלי רכב), בגבולות אחריות סבירים בהתאם לאופיים והיקפם של השירותים המבוצעים על ידו.
- 7.2. נותן השירותים יוודא כי בכל ביטוחיו המתייחסים לשירותים נשוא ההתקשרות (למעט ביטוח מסוג עבודות קבלניות/הקמה) תיכלל הרחבת שיפוי כלפי מדינת ישראל – הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בגין אחריותם למעשי ו/או מחדלי הספק.
- 7.3. נותן השירותים יוודא כי בכל ביטוחיו המתייחסים לשירותים נשוא ההתקשרות ייכלל סעיף ויתור על זכות התחלוף/השיבוב כלפי מדינת ישראל – הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית עובדיה והפועלים מטעמה (ויתור כאמור לא יחול בגין נזק בזדון).
- 7.4. המדינה שומרת לעצמה את הזכות לקבל מנותן השירותים אישור על קיום ביטוח או העתקי פוליסות, לפי דרישה.

סעיף זה הינו מעיקרי ההתקשרות והפרתו תחשב כהפרה יסודית של ההסכם.

8. קיזוז

- 8.1. הרשות הממשלתית תהיה רשאי לקזז כנגד כל סכום המגיע ממנו על פי הסכם זה כל חוב המגיע לו בין אם נובע מהסכם זה ובין בדרך אחרת, וכן כל חוב קצוב אחר.
- 8.2. הוראות סעיף זה אינן גורעות מזכותה של הרשות הממשלתית לגבות החוב האמור בכל דרך אחרת.

9. העדר יחסי עובד מעביד

- 9.1. אין בהסכם זה כדי ליצור בין הצדדים או בין הרשות הממשלתית לבין נותן השירותים ו/או מי מטעמו יחסי עובד ומעביד, שותפות או שליחות.
- 9.2. נותן השירותים מצהיר, כי הוא משמש כקבלן עצמאי בכל הקשור לביצוע הסכם זה, כי היחסים בין הרשות הממשלתית לביןו הם יחסים שבין מזמין לבין קבלן עצמאי המבצע את ההזמנה ו/או המספק ידע ושירותים.
- 9.3. מוסכם כי אין לראות בכל זכות הניתנת על פי הסכם זה לנציג הרשות להדריך או להורות, אלא אמצעי להבטיח ביצוע הוראות הסכם זה במלואן.
- 9.4. נותן השירותים מצהיר כי אין בין הרשות הממשלתית לביןו יחסי עובד ומעביד לכל מטרה שהיא, וכי אינו רוכש ולא ירכוש כל זכויות הקיימות בין עובד ומעביד מכוח דין ו/או נוהג ו/או הסכם קיבוצי.
- 9.5. נותן השירותים מצהיר, כי הוא מנוע מלתבוע ו/או לדרוש מהרשות הממשלתית כל תביעה ו/או דרישה הקשורה לקבלת זכויות סוציאליות הקיימות מכוח יחסי עובד ומעביד.
- 9.6. נותן השירותים מתחייב, כי ישפה את הרשות הממשלתית על כל תשלום אשר הרשות הממשלתית תחויב לשלם, אם יחויב, למי מטעם נותן השירותים עקב זכויות מכוח יחסי עובד ומעביד.
- 9.7. נוסף לתמורה הנקובה בסעיף 4 דלעיל, הרשות הממשלתית לא תישא בכל תשלום שהוא לנותן השירותים ולרבות תשלום בגין זכויות סוציאליות כלשהן.
- 9.8. מוצהר ומוסכם בזה בין הצדדים, כי לנותן השירותים ו/או למי מטעמו לא תהיינה זכויות כלשהן של עובד מדינה והם לא יהיו זכאים לכל תשלום, פיצויים או הטבות אחרות בקשר עם הסכם זה או הוראה שניתנה על פיו, או בקשר עם ביטול או סיום הסכם זה או הפסקת מתן השירותים על פי הסכם זה, מכל סיבה שהיא.
- 9.9. נותן השירותים מצהיר, כי ידוע לו שלא ינוכה מהתמורה המשולם לו כל סכום עבור ביטוח לאומי וכי הרשות הממשלתית אינה מפרישה סכום כלשהו לביטוח לאומי עבורו ו/או מי מטעמו.
- 9.10. נותן השירותים מצהיר, כי הוא יודע כי הרשות הממשלתית תנכה משכר טרחתו מס הכנסה, כמקובל לגבי קבלנים עצמאיים.
- 9.11. למען הסדר הטוב, יובהר כי מקום מושבו העיקרי של נותן השירותים ו/או מי מטעמו לא יהיה במשרדי הרשות הממשלתית. לפיכך, לא יוקצו לו חדר, מזכירה, טלפון וכד'.



9.12. למען הסר ספק ומבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף זה, מצהירים הצדדים, כי אם יקבע שהיחסים בין נותן השירותים לבין הרשות הממשלתית, חרף האמור בהסכם הם יחסי עובד מעביד, לא יהא זכאי נותן השירותים לתמורה כאמור בהסכם, אלא שכרו יהיה כשכרו של עובד מדינה בתפקיד ובדרגה דומים ככל האפשר לפעולותיו על פי הסכם זה, זאת מיום תחילת מתן השירותים לרשות הממשלתית.
סעיף זה הינו מעיקרי ההתקשרות והפרתו תחשב כהפרה יסודית של ההסכם.

10. קניין רוחני ופרסום

10.1. קניין רוחני, אשר נוצר על ידי מוסד המחקר במסגרת המחקר נושא הסכם זה או כתוצאה ממנו, יהיה בבעלות מוסד המחקר. בכל מקרה אחר הנוגע למחקר, הקניין הרוחני יהיה בבעלות המדינה, [למעט ידע קודם שהיה בבעלות המוסד](#).

"זכויות קניין רוחני" לצורך הסכם זה – לרבות זכויות לפי חוק זכות יוצרים, התשס"ח-2007, זכויות בסוד מסחרי לפי חוק עוללות מסחריות, התשנ"ט-1999, זכויות לפי חוק הפטנטים, התשכ"ז-1967, זכויות לפי פקודת סימני מסחר [נוסח חדש], התשל"ב-1972, זכויות לפי פקודת הפטנטים והמדגמים או כל זכות קניין רוחני אחרת.

10.2. לרשות הממשלתית ייתן רישיון שימוש בלתי מוגבל, לא בלעדי ובלתי חוזר, בתוצרי הידע ובזכויות הקניין הרוחני שנוצרו בהתבסס על המחקר וכתוצאה ממנו, לצרכיה, לרבות לצורך שימוש פנימי, פיתוח ידע נוסף, מחקר ופיתוח או פיתוח מוצר על ידי צד ג', והכל על פי שיקול דעתה הבלעדי [ובכפוף להוראת תכ"ם מס' 7.10.4 "עקרונות להתקשרות עם מוסדות מחקר"](#).

10.3. נותן השירותים יודיע לרשות הממשלתית ללא דיחוי על כל תוצר ידע, שעשוי להיות לו שימוש יישומי, ושניתן להגן עליו באמצעות זכויות קניין רוחני, ויפרט הפעולות שבכוונתו לנקוט בקשר לכך, בין בעצמו ובין באמצעות מוסד להעברה טכנולוגית.

"תוצר ידע" - כל רעיון, ממצא, מסקנה, תוצאה, שיטה ואינפורמציה שאינם נחלת הכלל, שהם תוצאה של המחקר, בין אם יש בהם או עשויות להיות בהם זכויות קניין רוחני ובין אם לאו.

10.4. אם להערכת נותן השירותים, עשוי להיות לתוצר שימוש יישומי, יהיה על נותן השירותים לנקוט באמצעים סבירים להגן על זכויותיו בתוצר הידע, כדי לפעול לניצול יעיל של תוצר ידע זה. הבעלות בתוצר הידע תוקנה לנותן השירותים או למוסד להעברה טכנולוגית בלבד, על פי תנאי הסכם זה. "מוסד להעברה טכנולוגית" - תאגיד, אשר אחראי למסחור הקניין הרוחני של מבצע המחקר.

10.5. העברת בעלות בתוצר ידע או רישומו על שם צד שלישי שאיננו נותן השירותים או המוסד להעברה טכנולוגית תעשה רק באישור, בכתב ומראש, של הרשות הממשלתית, בעקבות בקשה מנומקת. הגנה על תוצר הידע ומתן רישיונות שימוש בו ייעשו באופן שיקדם את הידע ויאפשר שימוש יישומי בו ובכפוף לזכויות הרשות הממשלתית והמדינה לפי הסכם זה.

10.6. הצדדים להסכם זה יהיו רשאים לפרסם את דבר זכייתו של מוסד המחקר במימון עבור המחקר במסגרת המכרז, לצייץ את שמות החוקרים המעורבים בו, את שם המחקר והמוסד, תאריכים הקשורים במימון וביצוע המחקר, סכום המימון הממשלתי שקיבל המחקר וכד'.



10.7. הרשות הממשלתית רשאית לפרסם את ממצאי המחקר, בכל עת ובכל דרך שתראה לה, ובלבד שבמסגרת הפרסום יאוזכר שם הספק הזוכה. בכלל זה, תהיה הרשות הממשלתית רשאית להנגיש המחקר או חלקים ממנו לידיעת הציבור באתר האינטרנט שלה. פרסום חלקי של ממצאי המחקר על ידי הרשות הממשלתית, טרם הוגש דו"ח ההערכה, ייעשה לאחר מתן הודעה 30 יום מראש לנותן השירותים, ובהתחשב בצרכיו.

10.8. הספק הזוכה ומי מטעמו יהיה רשאי לפרסם פרסומים הנוגעים למחקר, לרבות תוצאותיו, תוצרי הביניים של המחקר, וממצאיו הסופיים או כל דבר הנובע ממנו במדיה כתובה או בעל פה (כגון: בעיתונות, בהרצאה, בכנס מקצועי או מדעי וכד') אך ורק לאחר תיאום עם נציג הרשות הממשלתית ובאישורו, מראש ובכתב. [אישור הרשות לפרסום יינתן תוך 14 יום, אלא אם הודיעה הרשות הממשלתית אחרת.](#) לא יידרש תיאום ואישור לצורך פרסום המחקר בכתבי עת מדעיים ובכנסים אקדמיים.

10.9. למען הסר ספק יצוין, כי הספק הזוכה יחויב להציג בפרסומיו את הרשות כיוזמת המחקר וכעורכת, בנוסף על הספק הזוכה.

10.10. בכל פרסום פומבי שהוא יאזכרו המוסד, החוקר או כל גורם אחר מטעמם את מימון הרשות הממשלתית בנוסח הבא: **"מחקר זה מומן על-ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית; הממצאים והמסקנות הם על אחריות החוקרים בלבד"**. למען הסר ספק, אחריות החוקרים הינה לתוכנו האקדמי של המחקר ולביצועו ברמה המקובלת, אך החוקר והמוסד אינם אחראיים על יישום תוצאות המחקר. אין המוסד אחראי כלפי המשרד ו/או צד ג' לנזקים נשוא יישום תוצאות המחקר ע"י המשרד ו/או מי מטעמו ו/או צד ג' שאינו בעל רישיון שימוש מאת המוסד.

10.11. נותן השירותים לא ישתמש בנתונים שנמסרו לו על-ידי הרשות הממשלתית לצורך פרויקטים או לצורך מחקרים אחרים או לעבודתו המדעית ללא נטילת אישור מראש ובכתב מנציג הרשות הממשלתית. **סעיף זה הינו מעיקרי ההתקשרות והפרתו תחשב כהפרה יסודית של ההסכם.**

11. שמירה על סודיות

11.1. נותן השירותים מתחייב לשמור בסוד, לא להעביר, לא להודיע, לא למסור או להביא לידיעת כל אדם כל ידיעה, שהגיעה אליו בקשר עם השירותים ו/או עם ביצועם, הן בעת ביצוע השירותים והן לפני או אחרי ביצועם.

11.2. נותן השירותים מצהיר בזה, כי ידוע לו כי אי מילוי ההתחייבות על פי סעיף זה מהווה עבירה על חוק העונשין, תשל"ז - 1977.

11.3. כמו כן, מתחייב נותן השירותים לשמור בסודיות את כל הנתונים שימסרו לו ושיהיו ברשותו עקב ותוך כדי ביצוע השירותים.

11.4. לצורך הבטחת קיומו של סעיף זה, מתחייב נותן השירותים כי הוא וכל מי מאנשי צוותו יחתמו על התחייבות לשמירת סודיות לפי הנוסח המצורף **בנספח ג'** להסכם זה.

סעיף זה הינו מעיקרי ההתקשרות והפרתו תחשב כהפרה יסודית של ההסכם.



12. איסור הסבת הסכס

12.1. נותן השירותים אינו רשאי להסב הסכס זה או כל חלק ממנו, ולא להעביר או למסור לאחר כל זכות או חובה הנובעים מהסכס זה, אלא אם ניתנה לכך מראש הסכמה בכתב של הרשות הממשלתית. ההסכמה באמור לעיל, אינה פוטרת את נותן השירותים מאחריותו ומהתחייבויותיו על פי הסכס זה או על פי כל דין.

12.2. כל מסירה או העברה שיתיימר נותן השירותים לעשות בניגוד להוראות סעיף זה תהא בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף.

סעיף זה הינו מעיקרי ההתקשרות והפרתו תחשב כהפרה יסודית של הסכס.

13. ביטול או סיום ההסכס

13.1. לא עמד נותן השירותים באחת או יותר מהתחייבויותיו על פי הסכס זה, מכל סיבה שהיא, ונותן השירותים לא תיקן את ההפרה, לאחר שקיבל על כך התראה מאת נציג הרשות הממשלתית, תוך הזמן שנקבע בהתראה, רשאית הרשות הממשלתית, לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, להפסיק את מתן השירותים לאלתר ולבצע את השירותים בעצמה או באמצעות אחרים, וזאת על חשבון נותן השירותים, ומבלי לפגוע בזכות הרשות הממשלתית לפיצוי ושיפוי וזכויות אחרות העומדות לה על פי הסכס זה ועל פי דין.

13.2. הביאה הרשות הממשלתית הסכס זה לידי סיומו, ימסור לה נותן השירותים כל חומר המהווה רכוש הרשות הממשלתית כאמור בהסכס זה או מסמכים אחרים הקשורים בביצוע השירותים, ויחול האמור בסעיף 4413.3 להלן.

13.3. בוטל ההסכס, מכל סיבה שהיא, תהא הרשות הממשלתית רשאית למסור את השירותים לכל גורם אחר ולהשתמש לצורך זה במסמכים, דוחות, הצעות, ניתוחים, המלצות וכו' הקשורים בעבודת נותן השירותים אשר הוכנו על-ידו, וזאת ללא תשלום של כל שכר, תמורה או פיצוי כלשהו בעד השימוש במסמכים כאמור ולנותן השירותים אין ולא יהיו תביעות ו/או טענות בקשר לכך.

13.4. במקרה של ביטול הסכס עקב הפרתו ע"י נותן השירותים, יחויב נותן השירותים בנוקים מוכחים שנגרמו לרשות הממשלתית בגין ההפרה והביטול, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות של הרשות הממשלתית עפ"י ההסכס או עפ"י כל דין.

13.5. הרשות הממשלתית תהא זכאית לתרופות בכל מקרה שנותן השירותים לא יעמוד בהתחייבויותיו על פי הסכס זה או על פי המכרז, מכל סיבה שהיא, ותהיה זכאית לכל סעד ותרופה משפטית על פי חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970 ועל פי הדין.

13.6. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מוסכם בין הצדדים כי הזכות לתרופות כוללת:

13.6.1. את הזכות להפחית מהתמורה המגיעה לנותן השירותים סכום שווה ערך לנוק המוכח שנגרם בגין מעשה או מחדל של נותן השירותים, ובלבד שנתנה לנותן השירותים הודעה בכתב ומראש.

13.6.2. את זכות הרשות הממשלתית לבטל הסכס זה, להפסיק את מתן השירותים על ידי נותן השירותים לאלתר ולבצע את השירותים בעצמה או באמצעות אחרים.



- 13.6.3. התרופות המוענקות לרשות הממשלתית הן מצטברות אחת לשנייה ואין בהסכם זה כדי לשלול את זכותה לקיזוז, פיצוי, שיפוי או כל סעד נוסף מכוח דין והסכם.
- 13.7. מבלי לגרוע מהאמור, אם הוצא צו לפירוק נותן השירותים או הוצא נגדו צו לכינוס נכסים או לניהול מיוחד וכיו"ב או שמי ממנהלי נותן השירותים או בעלי השליטה בו, הורשע בעבירה שיש עמה קלון או פשט רגל או הפך בלתי כשיר, ייחשב הדבר כאילו ההסכם בוטל, בקרות אותו אירוע, אלא אם כן החליטה הרשות הממשלתית אחרת והודיעה על כך בכתב לנותן השירותים.
- 13.8. הצדדים מסכימים כי חיובי הצדדים כמפורט בסעיפים 2, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 13 ו-15 להסכם זה הם מעיקרי ההתקשרות והפרתם תחשב כהפרה יסודית של ההסכם על כל הנובע מכך, לרבות הסעדים להם זכאי הצד המקיים כלפי הצד המפר.
- 14. ערבות או הוראת קיזוז להבטחת התחייבויות הסכם**
- 14.1. להבטחת זכויות הרשות הממשלתית לפי הסכם זה, ומילוי התחייבויות נותן השירותים על-פי המכרז, ההצעה והוראות הסכם זה, במועד חתימת ההסכם ימציא נותן השירותים, על חשבונו, ערבות בנקאית אוטונומית לפקודת הרשות הממשלתית, בגובה 5% מהיקף ההתקשרות כולל מע"מ ככל ונדרש.
- 14.2. הערבות תהיה בתוקף לתקופה של לפחות 60 ימים לאחר תום תקופת ההסכם. נוסח הערבות יהיה כמפורט **בנספח ה'1** המצורף להסכם. נוסח זה הינו מחייב ולא יחול בו כל שינוי.
- 14.3. ככל ונותן השירותים הינו מוסד להשכלה גבוהה שהמדינה משתתפת בתקציבו, יהיה רשאי להחליף את הדרישה לכתב ערבות מכרז או לכתב ערבות ביצוע, בדרישה להוראת קיזוז, בנוסח המצורף **בנספח ה'2** להסכם.
- 14.4. נותן השירותים יהיה אחראי להאריך את תוקף הערבות, או הוראת הקיזוז, מעת לעת, בהתאם להארכת תקופת ההסכם, כך, שבכל עת, הערבות או הוראת הקיזוז, תהיה בתוקף לתקופה של לפחות 60 ימים לאחר תום תקופת ההסכם המוארך.
- 14.5. הארכת הערבות או הוראת הקיזוז תיעשה לפחות 60 יום לפני תום תוקפה.
- 14.6. לא האריך נותן השירותים את תוקף הערבות או הוראת הקיזוז, תהיה הרשות הממשלתית רשאית לחלט את הערבות ללא כל התראה מוקדמת, או לקזז את סכומה, גם אם נותן השירותים מילא אחר יתר כל חיוביו.
- 14.7. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הרשות הממשלתית תהיה רשאית לחלט את הערבות, או לקזז את סכומה, בכל מקרה, שבו, לדעת הרשות הממשלתית, הפר נותן השירותים או לא קיים תנאי מתנאי הסכם זה, הוראות המכרז, ההצעה והנחיות הרשות הממשלתית או לא תיקן את הליקוי, וזאת מבלי לחייב את הרשות הממשלתית להוציא כל דרישה קודמת.
- 14.8. הערבות תחולט בדרישה חד צדדית של הרשות הממשלתית לבנק, שעליה תינתן הודעה בכתב גם לנותן השירותים.



- 14.9. חילטה הרשות הממשלתית את הערבות, או קיזז את סכומה, והסכם זה לא בוטל או הופסק, יהיה על נותן השירותים לדאוג, על חשבוננו, לערבות חדשה, או להוראת קיזוז חדשה, באותו סכום בתוקף לתקופה של לפחות 60 ימים לאחר תום תקופת ההסכם.
- 14.10. סכום הערבות או הוראת הקיזוז ישמש כסכום פיצויים מוסכם מראש על כל הפרת התחייבות על ידי נותן השירותים מבלי שיהיה כל צורך בהוכחת נזק.
- סעיף זה הינו מעיקרי ההתקשרות והפרתו תחשב כהפרה יסודית של ההסכם.

15. שונות

- 15.1. מובהר כי כל שינוי בתנאי הסכם ההתקשרות ייעשה בכתב ובחתימת מורשי החתימה של הצדדים.
- 15.2. שום התנהגות מצד איזה מהצדדים לא תיחשב כוויתור על איזה מזכויותיו על פי דין או כוויתור או כהסכמה מצדו לאיזה הפרה או אי קיום של תנאי מתנאי ההסכם, או כנותנת דחייה או ארכה לביצוע כל פעולה אשר יש לעשותה על פי ההסכם, או כשינוי, ביטול או תוספת של תנאי שהוא, אלא אם נעשו במפורש ונחתמו על ידי מורשי החתימה. אין לראות בוויתור או אי עמידה על זכויות על פי ההסכם על ידי צד להסכם כוויתור על זכויותיו לפי ההסכם במקרה אחר.
- 15.3. נותן השירותים מתחייב להשתמש בתוארו כנותן שירותים על פי הסכם זה לצורך פעילותו במסגרת ההסכם בלבד.
- 15.4. סמכות השיפוט הייחודית בכל הנוגע להסכם זה, תהיה לבית המשפט המוסמך בירושלים בלבד.
- 15.5. כתובות הצדדים לצורך הסכם זה:

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית : בית הדפוס 12, בית השנהב אגף C
נותן השירותים :

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הרשות הממשלתית

נותן השירותים

אישור

- אני הח"מ _____ עו"ד, ת"ז _____
מאשר בזאת כי המוסמכים לחתום בשם _____
הינם:
1. _____ ת"ז _____
2. _____ ת"ז _____
- וכי חתמו בפני, בצירוף חותמת התאגיד.



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



חתימה

שם עו"ד



נספח א' - השירותים הנדרשים

4 נושאי המחקר: המחקר ימפה וינתח את מכלול ההשפעות של מיזמי התחדשות עירונית, לרבות שינוי המרחב העירוני ותפקודו, על התושבים שבו ובסביבתו, ובכלל זה יבחן:

4.1.1 מאפייני האוכלוסייה במתחמי התחדשות עירונית לאחר אכלוסם מחדש - מבחינה חברתית-כלכלית, גיל, הרכב התא המשפחתי, השכלה, מוצא, רמת דתיות, סוג החזקה בדירה, זיהוי תושבים מקוריים וחדשים במתחם וכיוצא בזה.

4.1.2 השינוי במצבם של התושבים המקוריים לאחר ההתחדשות העירונית - מקום מגוריהם של בעלי הדירות, מצבם הכלכלי והתעסוקתי ושביעות הרצון שלהם מאיכות הדיור ורווחת הדיור. זאת, בין היתר בהתחשב במאפייני הדיור (בדירה, בבניין ובמתחם), ובשינויים שחלו בגודל ושווי הדירה, בעלות השכירות והתחזוקה, במצב המרחב הציבורי, בדפוסי השימוש שלהם בשירותים הציבוריים במתחם ובסביבתו, בקשרים חברתיים עם התושבים במתחם ובסביבתו, בתחושת השייכות למקום, בהזדמנויות שנוצרו להשכלה ותעסוקה וכיוצ"ב. בהקשר זה, יש להתייחס גם לדיירי הדיור הציבורי, ככל ששבו להתגורר במתחם, וככל הניתן גם לשוכרים שהתגוררו במתחם טרם ביצוע המיזם.

4.1.3 התושבים החדשים במתחם – מיפוי התושבים החדשים במתחם בהתאם למאפייניהם השונים לרבות גיל, תא משפחתי, מצב תעסוקתי וכלכלי, השכלה, רמת דתיות ושביעות רצונם מאיכות הדיור ורווחת הדיור. זאת, בין היתר בהתחשב במאפייני הדיור (בדירה, בבניין ובמתחם), בשינויים שחלו בגודל ושווי הדירה, בעלות התחזוקה, במצב המרחב הציבורי, בדפוסי השימוש שלהם בשירותים הציבוריים במתחם ובסביבתו, בתחושת השייכות למקום וכיוצ"ב. בהקשר זה, יש להתייחס גם לדיירי הדיור הציבורי, וככל הניתן גם לשוכרים ולאפשרויות השכירות במקום.

4.1.4 השינוי במצבם של התושבים בסביבת המתחמים (השכנים) – מבחינת איכות החיים לצד מתחמים בתהליכי התחדשות ושביעות הרצון מהממשק עימם, כמו גם התנעת מתחמי התחדשות עירונית סמוכים. זאת, בין היתר, בהתחשב בהשפעה על ערך נכסיהם, בדפוסי השימוש שלהם בשירותים הציבוריים במתחם, במצב המרחב הציבורי, בשינוי החברתי-דמוגרפי שנוצר כתוצאה מההתחדשות, בקשרים החברתיים עם התושבים במתחם, בתחושת השייכות למקום ובדימוי השכונה.

4.1.5 תפיסת התושבים (כל הקבוצות) את התפקוד העירוני של המתחם וסביבתו – בעבר ולאחר סיום הפרויקטים ולרבות בשל שינויים במגוון השימושים הציבוריים הקיימים במתחם.



- "התפקוד העירוני" - לענין זה - מגוון השימושים הקיימים במתחם, מאפייני התחברה (ציבורית ופרטית), איכות המרחב הציבורי (מבחינת גודלו, אופן ותדירות השימוש בו וזהות המשתמשים), השירותים העירוניים המסופקים במתחם לפני ואחרי ההתחדשות (היקפם, איכותם, תדירותם) ובכלל זה, שירותי תברואה, חינוך, תרבות ושירותים קהילתיים, וקיומם של מוקדי תעסוקה.

4.2 המחקר המבוקש יכלול:

- 4.2.1 **בניית מסד נתונים מפורט של המתחמים** הכולל מאפיינים תכנוניים, חברתיים, כלכליים וקהילתיים של תושבי המתחמים וסביבתם, כמו גם של תפקוד המרחב הציבורי במתחם, טרם חידוש המתחם ולאחריו.
- 4.2.2 **ניתוח כמותי ואיכותי של מסד הנתונים** על בסיס מדדים ברורים, באופן שישקף את השפעות ההתחדשות העירונית על התושבים ועל המרחב העירוני, וכן יאפשר הרחבת המחקר או ביצוע מחקר אורך בהמשך.

4.3 פירוט השירותים - המחקר יבוצע על פי השלבים המפורטים להלן:

4.3.1 **שלב א' - סקירה בינלאומית השוואתית בדבר תהליכי התחדשות עירונית והשפעתם על התושבים וכן קביעת מתודולוגיה למחקר:**

- הסקירה ההשוואתית תתבסס על הספרות האקדמית הקיימת של תהליכי ההתחדשות הנעשים בשני העשורים האחרונים. זאת, נוכח השינויים הכרוכים בתהליכים אלו, לרבות שינוי אופי הבינוי וצפיפות הבנייה, עלויות התחזוקה והמחייבה, התמהיל הדמוגרפי והמרחב הציבורי.
- הסקירה תתייחס להבדלים הקיימים בין ישראל למדינות אחרות, בין היתר, בסוגיות הבעלות על הקרקע, סוג הבינוי, אופן ביצוע ההתחדשות העירונית (הגורם המבצע, תמורות) ורמת הציפוף, ותתייחס להשפעה של תהליכים אלו על מצבם החברתי-כלכלי של התושבים לסוגיהם ועל טיב השירותים הציבוריים העומדים לרשותם.
- סקר הספרות האקדמי יתמקד ב-3-4 מדינות: בצפון אמריקה, אירופה (צרפת חוברה) ומזרח אסיה אשר יאושרו על ידי נציג הרשות הממשלתית.
- המתודולוגיה תתבסס על הצעת הזוכה למכרז בהתחשב בשינויים שידרשו על ידי הרשות הממשלתית.

תוצרים נדרשים:

- (3) סקר ספרות תמציתי בהיקף של 7-10 עמודים שיאושר על ידי נציג הרשות הממשלתית.



4) מתודולוגיה לביצוע המחקר, אשר תכלול את האמצעים לאיסוף נתונים באופן שיבטיח מהימנות סטטיסטית, וכן אמות מידה להערכת ההשפעה של מיזמי התחדשות עירונית על התושבים, לסוגיהם, בהיבטים השונים הנבחנו (מצב חברתי-כלכלי, תחושת השייכות והביטחון), וכן כללים להשוואה בין המתחמים השונים.

לו"ז לביצוע: תוך חודשיים מיום חתימת ההסכם על ידי מורשי החתימה של הרשות הממשלתית.

4.3.2 שלב ב' – איסוף מידע איכותי וכמותי במתחמי המחקר:

- המחקר יבוצע ב-10 מתחמים שנבחרו על ידי הרשות הממשלתית והמפורטים בנספח 11.
- המחקר יכלול איסוף מידע כמותי ואיכותני, וייתייחס, בין היתר, לנושאים הבאים:
 - 1) **מאפייני האוכלוסייה במתחמי התחדשות עירונית טרם תהליך ההתחדשות ולאחר אכלוסם מחדש** (סעיף 4.1.1 למכרז) –
 - מאפיינים חברתיים-כלכליים, לרבות גיל, הרכב התא המשפחתי, השכלה, רמת דתיות, מוצא, סוג החזקה בדירה וכיוצא בזה, תוך הבחנה בין תושבים מקוריים וחדשים.
 - שיעורם של התושבים המקוריים מבין סך התושבים במתחם (בין אם מדובר בבעלי דירות שהתגוררו במתחם קודם לכן ובין אם לאו).
 - נתונים לגבי מקום המגורים של תושבים מקוריים, וככל הניתן שיקולי הדיור של אלו אשר לא חזרו למתחם.
 - 2) **מאפייני המתחם טרם תהליך ההתחדשות ולאחריו:**
 - מאפייני הבינוי, לרבות מספר בניינים, מספר יח"ד, צפיפות, גובה הבניינים, גיל הבניינים ומצבם טרם התהליך.
 - מצב התחזוקה.
 - פירוט שטחי המסחר והשטחים הציבוריים.
 - 3) **השפעת מיזמי התחדשות עירונית על מצבם של התושבים המקוריים במתחמים** בהשוואה למצבם טרם ביצוע הפרויקט (סעיף 4.1.2 למכרז), לרבות:
 - מקום מגוריהם.



- מאפייני הדיור – איכות הדיור, ורווחת הדיור בדירה (שטח, מספר חדרים, מרפסת, מחסן, חניה) ובבניין (קומות, יח"ד, לובי, מתקנים משותפים).
- מצב כלכלי, בהתחשב בגובה התמורה וסוג התמורה (הבדלים בשווי הדירה, שגמוך בתוספת תמורה כספית), בהוצאות הכרוכות בתהליך השינוי, עלויות התחזוקה, תשלומי ארנונה ומיסים.
- הזדמנויות השכלה ותעסוקה חדשות שנוצרו.
- השפעה על אפשרויות המגורים של שוכרים במתחם ובסביבתו (מחירי השכירות בדירות במתחם ובסביבתו, מאפייני החזקה בדיור ועוד).
- מצבם של דיירי דיור ציבורי – האם חזרו למתחם, האם רכשו דירתם.
- שביעות הרצון של התושבים – מהדיור, מהמרחב, מהשכונה, לרבות מהשירותים הציבוריים ודפוסי השימוש בהם.
- תחושת הביטחון.
- תחושת השייכות – שביעות רצון מהשכנים והקהילה, קשרים חברתיים עם התושבים במתחם ובסביבתו.

4) השפעת מיזמי התחדשות עירונית על מצבם של התושבים החדשים במתחם (סעיף 4.1.3 למכרז) –

- מקום מגוריהם (בעלים או שוכרים).
- מאפייני הדיור – איכות הדיור, ורווחת הדיור בדירה (שטח, מספר חדרים, מרפסת, מחסן, חניה) ובבניין (קומות, יח"ד, לובי, מתקנים משותפים).
- אפשרויות המגורים של שוכרים במתחם ובסביבתו (מחירי השכירות בדירות במתחם ובסביבתו, מאפייני החזקה בדיור ועוד).
- מצבם של דיירי דיור ציבורי (ככל שישנם דיירים חדשים)
- שביעות הרצון – מהדיור, מהמרחב, מהשכונה, לרבות מהשירותים הציבוריים ודפוסי השימוש בהם.
- תחושת הביטחון.
- תחושת השייכות - קשרים חברתיים עם התושבים במתחם ובסביבתו.



5) השינוי במצבם של התושבים בסביבת המתחמים - השכנים (סעיף 4.1.4 למכרז):

- מצבם הכלכלי (שינוי ערך הנכס).
- שביעות הרצון מהמשק עם מתחמי ההתחדשות העירונית ואיכות החיים (דפוסי השימוש בשירותים הציבוריים במתחם, במצב המרחב הציבורי, בקשרים החברתיים עם התושבים במתחם, בשינוי הדמוגרפי שחל בעקבות ההתחדשות ובדימוי השכונה).

6) תפיסת התושבים (כל הקבוצות) את המרחב הציבורי והתפקוד העירוני טרם תהליך ההתחדשות ולאחריו (סעיף 4.1.5 למכרז), לרבות:

- הסביבה הפיזית – גודלו של המרחב הציבורי והשימושים שבו, צפיפות, נגישות (תחבורה פרטית וציבורית, הליכתיות), שימושים מסחריים וכדומה;
- ההיבטים התפקודיים - כגון תחבורה, תברואה, חינוך, תרבות, שירותים קהילתיים;

• מחקר העומק יעשה שימוש בשיטות מחקר כמותניות ואיכותניות כפי שיפורטו במתודולוגיה שתוצע על ידי הזוכה במכרז ותאושר ע"י הרשות הממשלתית, וכמפורט להלן:

1) המחקר יתבסס על נתונים שתספק הרשות הממשלתית, כמו גם על נתונים שיאסוף הזוכה באמצעות מגוון אמצעים, שיוצעו על ידו במסגרת המתודולוגיה שתגובש על ידו ותאושר על ידי הרשות הממשלתית. אמצעים אלו יכללו, לכל הפחות, את כל אלו:

- נתונים המפורסמים על ידי רשויות ציבוריות שונות בנושאים כגון מצב כלכלי, חינוך, רווחה, בריאות, דת, בעלות בדירות, תכנון וכיוצ"ב;
- ראיונות פרונטליים עם התושבים המקוריים והחדשים בכל אחד מהמתחמים (לרבות שוכרים) במספר שיהווה מדגם סטטיסטי מייצג; שאלונים שיחולקו לתושבים ולבעלי דירות במתחם ולתושבים בסביבת המתחם;
- תצפיות בשטח;



- כלים נוספים, שיוצעו על ידי המציע במסגרת המתודולוגיה, כגון קבוצות מיקוד, ראיונות עם תושבים ובעלי עניין נוספים לפי שאלונים מובנים או חצי מובנים.
- הרשות הממשלתית תהיה רשאית לדרוש מהספק, אשר יזכה במכרז, להשתמש בכלים שונים מהמפורטים בהצעתו או נוספים להם, ככל שלא יהיה בכך שינוי מהותי של ההתקשרות.
- (2) הזוכה במכרז ימציא לאישורה של הרשות הממשלתית **תכנית עבודה** מפורטת לאיסוף הנתונים בהתאם למתודולוגיה שהוצעה על ידו, בתוך 14 יום ממועד הזכייה.
- (3) הזוכה במכרז יבצע איסוף נתונים בהתאם לתכנית העבודה שאושרה לו כאמור לעיל בבניין או שניים באחד המתחמים, **כבחינה ראשונית**. הזוכה במכרז יהיה רשאי לעדכן ולדייק את תכנית העבודה בהסתמך על ממצאי המחקר הראשוני, וזאת באישור הרשות הממשלתית.
- (4) יובהר כי הזוכה אחראי לאיסוף כלל הנתונים הנדרשים לביצוע המחקר ועליו לשאת בעלויות הכרוכות בכך. הרשות הממשלתית תסייע לקבלת המידע באמצעים העומדים לרשותה.
- הזוכה יעריך את השפעת ההתחדשות העירונית בכל אחד מהמתחמים על התושבים השונים (לרבות דיירי דיור ציבורי, אשר חזרו להתגורר במתחם ואשר לא חזרו, תושבים חדשים, תושבים גובלים, ושוכרים פוטנציאליים), וזאת בהיבטים השונים הנבחנים (מצבם החברתי-כלכלי, תחושת השייכות והביטחון ואיכות החיים העירונית כפועל יוצא מהשינויים שחלו במרחב העירוני), ובהתאם למדדים שייקבעו על ידו במסגרת המתודולוגיה.

תוצרים נדרשים ולוח זמנים - שלב ב':

- (1) **דו"ח ממצאים של הבחינה הראשונית**, שבוצעה בהתאם לסעיף (3) לעיל אליו תצורף הצעה לעדכון המתודולוגיה ותכנית העבודה, ככל שנדרש. דו"ח זה יועבר בתוך **חודשיים** (2 חודשים) מיום אישור המתודולוגיה בשלב א'.
- (2) **טיטוט דו"ח ממצאי המחקר ביחס לכלל המתחמים**, שנעשה בהתאם לתכנית העבודה המאושרת והמעודכנת, יועבר לרשות הממשלתית בתוך **8 חודשים** מיום קבלת אישורה לדוח הממצאים של הבחינה הראשונית ו/או לתכנית העבודה המעודכנת.
- (3) **דו"ח ממצאים סופי**, לאחר ביצוע תיקונים בהתאם להתייחסות הרשות הממשלתית, יועבר תוך **חודשיים** ממועד קבלת ההתייחסות האמורה.



- (4) **דו"ח הערכה**, הכולל את הערכת ההשפעה של ההתחדשות העירונית על התושבים במתחמים השונים בתחומים השונים, בהתאם לאמות המידה שנקבעו, יועבר תוך 4 חודשים ממועד קבלת אישור הרשות הממשלתית לדו"ח הממצאים הסופי.
- הדו"חות יועברו לרשות הממשלתית כקבצים פתוחים, כולל ריכוז נתונים ומסמכי הסבר.

4.3.3 שלב ג' – ניתוח ממצאי המחקר:

הזוכה יעבד את המידע שנאסף ויעריך את השפעת תהליכי ההתחדשות העירונית בכל אחד ממתחמי ההתחדשות העירונית על התושבים השונים (תושבים מקוריים, לרבות דיירי דור ציבורי אשר חזרו להתגורר במתחם ואשר לא חזרו, תושבים חדשים, תושבים גובלים, ושוכרים פוטנציאליים), וזאת בהיבטים השונים הנבחנו (מצבם החברתי-כלכלי, תחושת השייכות והביטחון ואיכות החיים העירונית כפועל יוצא מהשינויים שחלו במרחב העירוני). ככל שיתבקש, יגבש הזוכה טיוטת המלצות לגבי תהליכי ההתחדשות העירונית בעתיד.

תוצרים נדרשים – שלב ג':

- (1) סיכום עיקרי המחקר ותמצית מסקנותיו;
 - (2) דו"ח מסכם הכולל את כל שלבי המחקר, לרבות תיאור המתודולוגיה, סיכום תוצאות המחקר ומסקנותיו, כמפורט להלן:
- הדו"ח המסכם יכלול תמצית מנהלים, פירוט המתודולוגיה (כולל הגדרות והסברים) ושיטת הביצוע, פירוט הממצאים וניתוח הממצאים (כולל באמצעות לוחות וטבלאות והצגה גרפית), הסקת מסקנות וככל שיתבקש – טיוטת המלצות, לרבות המלצות למחקרי המשך.
 - הדו"ח המסכם יערך, לשונית וגרפית, על ידי הספק הזוכה ויופק ב-5 עותקים קשיחים, ובנוסף יימסר גם על גבי מדיה אלקטרונית בקובץ word ובקובץ גרפי פתוח.
 - הדו"ח המסכם יעמוד בתנאי תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות לשירות), תשע"ג-2013, וייערך בהתאם להנחיות נציג הרשות הממשלתית.

לוי'ז לביצוע שלב ג': הדו"ח המסכם יועבר 4 חודשים ממועד סיום שלב ב'.

4.3.4 שירותים נוספים – זכות ברירה (אופציה) למחקר אורך:

במסגרת מכרז זה, שומרת לעצמה הרשות הממשלתית את הזכות לפנות לספק הזוכה בבקשה לשוב ולבצע את שלבים ב' ו-ג' למחקר בהתייחס לעד חמישה מתחמים, לצורך בחינת השינוי



לאורך זמן בהיבטים השונים שייבדקו (מחקר אורך) או לבצע שלבים אלו בעוד חמישה מתחמים נוספים אשר יאוכלסו בעתיד, וזאת בתוך שלוש שנים מהשלמת המחקר והגשת הדו"ח המסכם במסגרת שלב 4.3.3 לעיל, ובהסכמת הזוכה.

תוצר נדרש: כמפורט בסעיפים 4.3.2 שלב ב' ו-4.3.3 שלב ג'.

לוי'ז לביצוע:

- (1) **הגשת תכנית עבודה** לביצוע מחקר האורך ביחס למתחמים שנחקרו תוך חודש מיום קבלת הודעת הרשות הממשלתית בדבר הפעלת זכות הברירה;
- (2) **דו"ח ממצאים סופי** הכולל את פירוט הנתונים שנאספו, בביצוע חוזר של שלב ב' כמפורט בסעיף 4.3.2 יוגש תוך 9 חודשים מיום אישור תכנית העבודה על ידי נציג הרשות הממשלתית ו**דו"ח הערכה** יוגש תוך 3 חודשים מיום אישור דוח הממצאים הסופי;
- (3) **דו"ח מסכם** בהתאם לסעיף 4.3.3. יוגש תוך 4 חודשים מיום מסירת דוח ההערכה האמור.
- (4) ככל שהמחקר יורחב למתחמים נוספים, יעודכן לוח הזמנים בהתאמה, בהתחשב במועד ההודעה על ההרחבה ובהיקפה, בהסכמה בין הצדדים.

4.3.5 שירותים נוספים: כחלק מביצוע השירותים לפי המכרז, יידרש הזוכה לספק גם שירותים אלו:

- קיום מפגשי עדכון שוטפים עם נציג הרשות הממשלתית או כל גורם אחר ברשות הממשלתית, על פי דרישה ולכל היותר אחת לחודש.
- הוצאת סיכומים ודו"חות, בהתאם להתקדמות המחקר על-פי השלבים ולוחות הזמנים שנקבעו ולפי דרישת הרשות.
- הצגת ממצאי המחקר או חלקים מהם במצגת, לפי דרישת נציג הרשות הממשלתית.
- השתתפות החוקר הראשי או החוקרים בשיבות בקשר למחקר אליהן יוזמנו על ידי הרשות הממשלתית.

4.4 הצוות הנדרש לביצוע השירותים המבוקשים:

4.4.1 לצורך ביצוע השירותים הנדרשים, על **המציע** להעמיד צוות הכולל את בעלי התפקידים הבאים –

- **חוקר ראשי** – איש המקצוע הבכיר מטעם המציע, העומד בתנאי הסף המפורטים בסעיף 7.2.2.1 להלן, אשר יהיה אחראי לביצוע כל השירותים שנוא מכרז זה, ובכלל



זה יהיה אחראי הן על הנושאים המקצועיים והן על הנושאים האדמיניסטרטיביים במסגרת ההתקשרות, לרבות הרכבת כל צוות המחקר בהתאם לדרישות הרשות הממשלתית, השתתפות בפועל בהכנת תוצרי המחקר, וכל זאת בהתאם לסטנדרטים מקצועיים אקדמאיים מקובלים ומחמירים, ובלוחות זמנים שנקבעו, תוך תיאום בין החוקרים השונים והמרכיבים השונים של השירותים נשוא המכרז ותכלול ביניהם.

- **חוקר** – עומד בתנאי הסף שבסעיף 7.2.2.2 למכרז, כפוף לחוקר הראשי ותפקידיו כוללים: השתתפות בפועל בכנת התוצרים בהתאם למפורט במסמך זה, מעקב שוטף אחר הפעילות והכנת דוחות תכנון מול ביצוע לטובת ישיבות מעקב עם הרשות הממשלתית, ריכוז צוות החוקרים ועוזרי המחקר, וזאת בסטנדרטים מקצועיים ואקדמאיים מקובלים ומחמירים, בלוח הזמנים שנקבע, בהתאם להנחיות החוקר הראשי והרשות הממשלתית, ובסיוע שאר חברי הצוות.
- **חוקרים ועוזרי מחקר** – בנוסף לבעלי התפקידים הנדרשים לעיל, יעמיד המציע הזוכה חוקרים ועוזרי מחקר בעלי התמחויות ובמספר הנדרש לשם הפקת התוצרים הנדרשים במכרז זה במועדים הקבועים בו ובאיכות הנדרשת.
- מובהר כי אנשי הצוות מטעם המציע (למעט החוקר הראשי והחוקר) אינם נדרשים להיות עובדים של המציע, וכי הם יכולים להיות נותני שירותים חיצוניים (פריילנסרים).

4.4.2 הוראות לעניין העסקת אנשי הצוות:

- השירותים יינתנו על ידי אנשי הצוות (חוקר ראשי, חוקר), שאושרו מראש על ידי נציג הרשות הממשלתית. לא יהיה ניתן להחליף אנשי צוות ללא קבלת אישור מראש ובכתב מהרשות הממשלתית.
- זכותה של הרשות הממשלתית לדרוש החלפה של כל איש צוות, בכל שלב במהלך מתן השירותים, אם לא תהיה שבעת רצון משירותיו, מכל סיבה שהיא, מבלי שהזוכה יהיה זכאי לפיצוי בשל כך, והכל כמפורט בסעיף 2.4 להסכם.

4.4.3 העסקת ספקי משנה:

- לצורך ביצוע הפעולות הנדרשות במסגרת המחקר, לרבות פעולות איסוף המידע, יוכל הספק הזוכה להעסיק ספקי משנה.
- יודגש כי הספק הזוכה יהיה אחראי להתקשרות עם ספק המשנה ולאיכות עבודתו, לעניין ספק משנה שיעסוק באיסוף מידע, יהיה הספק הזוכה אחראי על מגוון התוצרים שאסף ואיכותם.



- למען הסר ספק, יובהר כי כל תשלום לספק משנה יבוצע על ידי הספק הזוכה במסגרת ההצעה הזוכה ולא תהיה לרשות הממשלתית כל התקשרות חוזית איתו.

4.4.4 ליווי עבודת הספק הזוכה על ידי נציג הרשות הממשלתית:

- נציג הרשות הממשלתית יהיה אחראי על ביצוע המחקר נשוא המכרז ועל הספק הזוכה יהיה לפעול בהתאם להנחיותיו.
- נציג הרשות הממשלתית ילווה את ביצוע המחקר ויעקוב אחר השלבים השונים של ביצועו.
- נציג הרשות הממשלתית יאשר את תכנית המחקר המפורטת ואת לוחות הזמנים לביצוע שלבי המחקר השונים, כמו גם את התוצרים שיוגשו בתום כל שלב. מובהר כי אישור ביצוע כל שלב יהווה תנאי למעבר לשלב הביצוע הבא.
- הספק הזוכה יגיש לנציג הרשות הממשלתית דו"חות חודשיים באשר לסטטוס המחקר וישתתף בפגישות עמו, כפי שייקבע - במהלך עבודת המחקר, לאחר סיום כל שלב בו ולפי הצורך.



נספח ב' – התמורה

(כאן יבוא עותק של הצעת המחיר הזוכה במכרז)

טופס זה יוגש בקובץ נפרד טופס זה יוכנס למעטפה נפרדת סגורה

לכבוד בתיבת המכרזים הדיגיטלית המגויל

לכבוד

ועדת המכרזים

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

הנדון: הצעה כספית למכרז מס' 4/2022 לביצוע מחקר להערכת השפעה של מיזמי התחדשות עירונית

א. בתשובה לפנייתכם ולאחר שעיינתי במסמכי המכרז על כל נספחיו לרבות נוסח החוזה שצורף ונספחיו, הנני מגיש בזה את הצעתי לביצוע כלל השירותים המבוקשים במכרז:

ב. הסכום המבוקש על ידי לביצוע כל השירותים הוא _____ ש"ח (במילים):
שקלים חדשים): _____

ג. יובהר כי, במידת הצורך, לסכומים הנקובים יתווסף מע"מ כחוק.

ד. הנני מצהיר כי קראתי והבנתי את כל התנאים המפורטים והנדרשים במסמכי המכרז על כל נספחיו והנני מתחייב למלא אחר כל התנאים והדרישות לשביעות רצונה המלאה של הרשות הממשלתית,

ה. יובהר כי, התעריף הינו סופי ויכלול את כלל הוצאות הזוכה בגין אספקת השירותים לרבות: נסיעות, צילומים, הוצאות מיסים אחרים, ציוד מכל סוג שהוא, ביטול זמן, ביטוחים, עלויות כוח אדם, זכויות סוציאליות של עובדי הזוכה וכל עלות אחרת, אש"ל, רווח קבלני וכיו"ב.

שם מגיש ההצעה _____
התימת מגיש ההצעה _____

חתימת המציע _____
תאריך _____



נספח ג' - הצהרה לשמירה על סודיות

שנערכה ונחתמה ב _____ ביום _____ בחודש _____ שנת _____

על ידי _____ ת.ז. _____
מכתובת _____

הואיל: וממשלת ישראל בשם מדינת ישראל מקבלת את השירותים כהגדרתם להלן;
והואיל: והנני מועסק בקשר למתן השירותים;
והואיל: והנני עשוי להיחשף לסודות מקצועיים עליהם מעוניינת מדינת ישראל להגן;

לפיכך הנני מתחייב כלפי מדינת ישראל כדלקמן:

1. הגדרות

בהתחייבות זו תהיה למונחים הבאים המשמעות המופיעה לצידם:
"השירותים" – בהתאם למפורט במסמכי מכרז מס' 04/2022 למתן שירותי מחקר השפעת התחדשות עירונית.
"עובד" – כל אחד מעובדי הקבלן אשר באמצעותו יינתנו השירותים למזמין.
"מידע" – כל מידע (Information), ידע (Know-How), ידיעה, מסמך, תכתובת, תוכנית, נתון, מודל, חוות דעת, מסקנה וכל דבר אחר כיוצ"ב הקשור ו/או הנוגע למתן השירותים/הספקת הטובין בין בכתב ובין בע"פ ו/או בכל צורה או דרך של שימור ידיעות בצורה חשמלית ו/או אלקטרונית ו/או אופטית ו/או מגנטית ו/או אחרת.
"סודות מקצועיים" – כל מידע אשר יגיע לידי הקבלן או העובד בקשר למתן השירותים/הספקת הטובין, בין אם נתקבל במהלך מתן השירותים או לאחר מכן, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל: מידע אשר יימסר ע"י המזמין ו/או כל גורם אחר ו/או מי מטעמו.

2. שמירת סודיות

הנני מתחייב לשמור את המידע ו/או הסודות המקצועיים בסודיות מוחלטת ולעשות בהם שימוש אך ורק לצורך מתן השירותים שהוא מכרז זה. למען הסר ספק, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, הנני מתחייב לא לפרסם, להעביר, להודיע, למסור או להביא לידיעת כל אדם את המידע ו/או הסודות המקצועיים.
הנני מצהיר כי ידוע לי שאי מילוי התחייבויותיי מהוות עבירה לפי פרק ז' (ביטחון המדינה, יחסי חוץ וסודות רשמיים) לחוק העונשין, תשל"ז - 1977.
הריני מצהיר כי ידוע לי, כי חשיפת מידע אישי המגיע לידי, לגורם שאינו מורשה לקבלו, עלולה להוות פגיעה בפרטיותו של אדם, עבירה שבגינה אני עלול להיתבע לדין על-פי סעיף 5 לחוק הגנת הפרטיות התשמ"א-1981.

ולראיה באתי על החתום: _____



נספח ד' – הצהרה על היעדר ניגוד עניינים

שנערכה ונחתמה ב _____ ביום _____ בחודש _____ שנת _____

על ידי _____

ת.ז. _____

מכתובת _____

הואיל: וממשלת ישראל בשם מדינת ישראל מקבלת את השירותים כהגדרתם להלן;
והואיל: והנני מועסק בקשר למתן השירותים;
והואיל: והנני עשוי להימצא במצב של ניגוד עניינים במסגרת מתן השירותים ולאחריו;

לפיכך הנני מתחייב כלפי מדינת ישראל כדלקמן:

1. הנני מצהיר ומתחייב שאין ולא יהיה לי, במהלך תקופת מתן השירותים לפי מכרז מס' 4/2022 למתן שירותי מחקר השפעת התחדשות עירונית על תושבים (להלן: "השירותים"), ובמהלך שלושה חודשים מתום תקופה זו, ניגוד עניינים מכל מין וסוג שהוא עם גורמים בעלי עניין בתחום נושא ביצוע השירותים, למעט באם הוועדה הרלוונטית אישרה בכתב, לאחר שהעובדות הוצגו בפניה, כי אין בעובדות אלו משום ניגוד עניינים או באם קיים ניגוד עניינים מדובר בניגוד עניינים שולי אשר אין בו השפעה על השירותים שזו המכרז.
2. הנני מצהיר ומתחייב שלא אייצג או אפעל מטעם כל גורם שהוא בתחום השירותים נשוא הסכם השירותים, למעט מטעם המזמין, במהלך תקופת מתן השירותים/הספקת הטובין בין הצדדים ושלושה חודשים לאחריה, אלא אם כן התקבל לכך אישור מראש ובכתב של המזמין.
3. הנני מתחייב להודיע למזמין באופן מידי על כל נתון או מצב שבשלהם אני, עלול להימצא במצב של ניגוד עניינים, מיד עם היוודע לי הנתון או המצב האמורים.
4. הנני מצהיר ומתחייב לדווח מראש למזמין על כל כוונה שלי, להתקשר עם כל גורם כאמור בסעיפים 2-3 להלן, בניגוד להתחייבויותי בסעיפים אלו, ולפעול בהתאם להוראותיו בעניין. המזמין רשאי לא לאשר לי התקשרות כאמור או לתת הוראות אחרות שיבטיחו העדר ניגוד עניינים, והנני מתחייב כי אפעל בהתאם להוראות אלו, בהקשר זה.

ולראיה באתי על החתום:

תאריך

חתימה



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית





נספח ה'1 – נוסח כתב ערבות ביצוע להסכם

שם הבנק/חברת הביטוח _____

מס' הטלפון _____

מס' הפקס / דוא"ל _____

לכבוד

ממשלת ישראל

באמצעות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

_____ **הנדון: ערבות מס'**

אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של _____ אשר תדרשו מאת: _____ (להלן "החייב") בקשר עם מכרז מס' 6/20194/2022 לביצוע מחקר

להערכת השפעה של מיזמי התחדשות עירונית עבור הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

אנו נשלם לכם את הסכום הנ"ל תוך 15 יום מתאריך דרישתכם הראשונה שנשלחה אלינו בכתב בדואר רשום או במסירה ידנית, מבלי שתהיו חייבים לנמק את דרישתכם ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כל שהיא שיכולה לעמוד לחייב בקשר לחיוב כלפיכם, או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב.

ערבות זו תהיה בתוקף עד תאריך _____

דרישה על פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק/חב' הביטוח שכתובתו

שם הבנק/חב' הביטוח _____

מס' הבנק ומס' הסניף _____

הערבות אינה ניתנת להעברה או להסבה.

_____ חתימת מורשה החתימה

_____ שם מלא

_____ תאריך

וחותמת מורשה החתימה או הבנק



נספח ה'2 – הוראת קיזוז

הגוף _____
 מספר טלפון _____
 מספר פקס _____
 לכבוד: _____
 חשב הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית,

הנדון: הוראת קיזוז

1. אנו החתומים מטה, הנציגים המוסמכים של הגוף _____, נותנים לכם בזאת הוראה בלתי מותנית לקזז כל סכום עד לסך _____ שקלים חדשים, (במילים _____), שיוצמד ל: _____ מתאריך _____, מכל תשלום המגיע לגוף מהממשלה לפי כל דין, הסכם או הסדר (להלן: "הקיזוז"), אם לא ניתן לבצע קיזוז, אנו מתחייבים התחייבות בלתי חוזרת להחזיר לממשלה ממקורותינו כל סכום שתתבע.
2. אנו מסכימים כי חשב הרשות הממשלתית, לפי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, יקזז מכל תשלום המגיע לגוף מן הממשלה לפי כל דין, הסכם או הסדר, כל סכום המגיע לממשלה מן הגוף בקשר עם חוזה/הזמנה _____, ובמידה ולא ניתן, מתחייבים להחזיר כל סכום שיתבע, מבלי שיהיה חייב לנמק או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת הגוף.
3. אנחנו מסכימים שחשב הרשות הממשלתית יהיה רשאי לעכב תשלומים המגיעים לגוף בגובה סכום הקיזוז, כבר מהתשלום הראשון לו זכאי הגוף, ובכלל זה עבור שירות שבוצע על ידי הגוף אף בטרם הוגשה חשבונית בינו.
4. אנו מתחייבים ומצהירים כי לא תהיה לנו כל טענה כלפי הממשלה על ביצוע קיזוז לפי הוראה זאת, מכספים המגיעים לגוף מן הממשלה לפי כל דין, הסכם או הסדר, או כלפי התביעה להחזיר כספים.
5. הוראה זו תישאר בתוקפה עד תאריך _____.
6. שינוי הוראה זו כפוף לאישור בכתב מהחשב הכללי במשרד האוצר.

שם מלא וחתימה של מוסמכים מטעם הגוף

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד _____, המשמש כיועץ המשפטי של _____, מאשר בזאת כי הוראת הקיזוז שבנדון חתומה כדין על-ידי מורשי החתימה המוסמכים של המוסד ומחייבת את המוסד.

עו"ד _____



נספח 11 – רשימת המתחמים למחקר

| מס"ד | שם המתחם | ישוב | יזם | יח"ד במתחם | יח"ד מוצעות במתחם | מספר יח"ד שקיבלו היתר (עודכן בתאריך 8/5/22) | יח"ד שנתרו לקבל היתר | תאריך אכלוס הראשון במתחם |
|------|----------------|------------------|---|---------------|-------------------------|---|-------------------------------|-----------------------------------|
| 1 | ברל כזנלסון | חיפה | פרשקובסקי | 126 | 486 | 486 | 0 | 01/01/2020 |
| 2 | שוק אשכנזי | יהוד- מונוסון | מצלאוי חברה לבנין בע"מ | 45 | 198 | 168 | 30 | 21/10/2014 |
| 3 | העצמאות | יהוד- מונוסון | אזורים בנין (1965) בע"מ + בוני הצפון + גלובל ישראל + כח כדורי חברה לבניין בע"מ | 68 | 482 | 449 | 33 | 17/06/2019 |
| 4 | ישעיהו | קריית אונו | משהב בע"מ | 60 | 228 | 228 | 0 | 29/01/2013 |
| 5 | שאול המלך | קריית אונו | מצלאוי חברה לבנין בע"מ | 180 | 531 | 531 | 0 | 01/09/2005 |
| 6 | החלוץ | רמת השרון | תדהר בניה בע"מ | 48 | 192 | 192 | 0 | 09/10/2016 |
| 7 | חביבה רייד | חיפה | שתית בע"מ + י.ח. גרינברג פיתוח ובנייה בע"מ + ויסטריה בע"מ + אלמוג פינני בינוי בע"מ | 330 | 930 | 858 | 72 | 27/06/2013 |
| 8 | התמר | יהוד- מונוסון | אשדר חברה לבניה בעמ + ענב ייזום נדל"ן בע"מ | 200 | 678 | 678 | 0 | 15/03/2011 |
| 9 | ערבי נחל | גבעתיים | י.ח. דמרי בנייה ופיתוח בע"מ | 72 | 288 | 227 | 61 | 06/07/2016 |
| 10 | סלע | ראשון לציון | אחים דוניץ בע"מ | 272 | 1,387 | 460 | 927 | 08/12/2011 |