

## נספח ב'

### נספח התמורה

(הנספח יעודכן בהתאם לזכיית הספק בהליך המכרזי)

# נספח ב'1

## התמורה ליועץ ההפקעות

### בניתוחי שכר על בסיס שעות עבודה מוגדרות (פאושלי)

1 בתמורה לביצוע השירותים, תשלם הרכבת ליועץ ההפקעות על-פי ביצוע אבני דרך. חישוב התמורה הכוללת יהיה בהתאם לכמות החלקות שיכללו בהזמנת העבודה, כפול מספר שעות עבודה כפי שיפורט להלן, בתוספת שעות עבודה בגין תוספות שונות. **תעריף שעת עבודה הינו \_\_\_\_\_ ש"ח (לא כולל מע"מ) – תעריף שעת עבודה של ראש הצוות ההפקעות המוצע ובניכוי אחוז ההנחה האחיד בו נקב הספק בהצעתו הכספית במכרז מס' 21936.**

2 חישוב סכום התמורה יכלול את התעריף הבסיסי בתוספת תעריף בגין מקדמי קושי, כמפורט להלן:

2.1 **תעריף בסיס** - כמות החלקות הכלולות בפרויקט, על פי שיקול דעתו של המתאם, כפול מספר שעות עבודה לחלקה, כמפורט להלן:

בעבור כל חלקה שעד 100 חלקות ראשונות: **16 ש"ע לכל חלקה**

בעבור כל חלקה נוספת במאה החלקות הבאות, ש"ע אחת פחות (לדוגמא: בעבור 101 ועד 200 חלקות - 15 ש"ע לכל חלקה, בעבור 201 ועד 300 חלקות - 14 ש"ע לכל חלקה וכן הלאה).

2.2 **הוצאות בגין איסוף נתונים** - בגין כל חלקה שיידרש איסוף נתונים הכרוך בתשלום כגון, נסח רישום מקרקעין, ספר נכסים, חוזי חכירה, מפות משבצת וכדומה - יתווסף לתעריף הבסיסי סכום השווה ל: **1 ש"ע לכל חלקה.**

2.3 **מקדמי קושי** - בגין מורכבות עבודה יתווסף לתעריף הבסיסי תוספת קושי, כמפורט להלן:

בעבור כל פינוי של בית מגורים, מלא או חלקי, תוספת של: **20 ש"ע ליחידת פיצוי**

בעבור כל פינוי של מבנה, או בית עסק, מלא או חלקי, תוספת של: **15 ש"ע ליחידת פיצוי**

בעבור טיפול בפינוי בני מיעוטים, תוספת של: **5 ש"ע לחלקה**

בעבור טיפול בחלקות בעלות ריבוי בעלים, תוספת של **1 ש"ע** בגין כל בעלים נוסף מעל 5 ראשונים. לעניין זה בני זוג ו/או קטינים שאחד מהוריהם רשום בחלקה, יחשבו כבעלים אחד.

3 **אבני דרך לתשלום:**

אבן דרך 1	קליטת הפרויקט	20%
אבן דרך 2	משלוח הודעות והשלמת פרוטוקולים	25%
אבן דרך 3	גידור והשלמת תפיסת הקרקע	30%
אבן דרך 4	השלמת התשלומים	20%
אבן דרך 5	סגירת הפרויקט	<u>5%</u>
סה"כ		100%

4 תשלום חלקי בגין השלמת אבן דרך 3 ו-4 יתאפשר רק לאחר השלמת כלל הפחות 50% מאבן הדרך, ניתן יהיה לקבל תשלום חלקי על פי אחוז התקדמות.

5 לסכום התמורה יתווסף מע"מ כדין.

6 סכום התמורה יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן (המדד הכללי) כפי שמתפרסם מעת לעת ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. מדד הבסיס הינו המדד הידוע במועד הגשת ההצעות (מדד חודש \_\_\_\_\_ שנת 2020).

- 7 סכום התמורה כולל את ההוצאות הנדרשות לצורך איסוף נתוני החלקות הכולל: הפקת נסחי רישום מקרקעין, ספרי נכסים, חוזי חכירה ומפות משבצת.
- 8 סכום התמורה כולל את כל ההוצאות של היועץ, הן הישירות והן העקיפות, הן הקבועות והן המשתנות, מכל סוג שהם ובכלל זה - מבלי למעט - אש"ל, רכב, טלפון, ביגוד, ציוד ומכשירים, טלפון נייד, נסיעות, ביטוח, הפקת דוחות ומסמכים שונים, תרגום, הדפסות, צילומים, שירותי משרד, מחשוב ואינטרנט, תוכנות, רישיונות, תשלומי חובה, וכן כל הוצאה אחרת ושירות נוסף שידרשו, במישרין או בעקיפין, למתן השירותים מושא חוזה זה וכל תשלום נוסף ואחר בהתאם להוראות חוזה זה, לרבות העברת קניין רוחני מכל סוג שהוא לבעלות הרכבת. שמירת הנ"ל ואחזקתם ותיקונם וקיומם הם באחריות הבלעדית והמלאה של היועץ וכוללה אף היא בתמורה.
- 9 סכום התמורה לא יכלול הוצאות בגין, העתקות וצילומי תכניות ומפות גוש ושכר טרחת יועצים מקצועיים חיצוניים (כגון מודדים ובעלי מקצוע חיצוניים אחרים), אשר יידרשו לשם ביצוע העבודה. במידת הצורך יישא היועץ בתשלום בגין הוצאות אלו והרכבת תחזיר את הוצאותיו כנגד המצאת חשבונית אותה יעביר היועץ לאחר שביצע התשלום כאמור. למען הסר ספק, החזר הוצאות כאמור יעשה בכפוף להעברת המסמכים ובהעתקם המקורי אל המתאם (כהגדרתו בחוזה) ובכפוף לאישור המתאם בכתב ובמסגרת התשלום הכולל ליועץ בעבור כלל השירותים נשוא המטלה שבמסגרתה נדרש לשאת בהוצאות כאמור.
- 10 היועץ לא יהיה זכאי לדרוש כל תשלום נוסף, מכל סוג שהוא, אלא אם כן אושר בכתב ומראש על ידי המתאם.
- 11 מכל תשלום על חשבון התמורה, תנכה הרכבת במקור מס הכנסה בשיעורו המרבי לפי דין, למעט אם ימציא היועץ לידיה מבעוד מועד, אישור תקף בדבר פטור מניכוי מס או אישור על ניכוי מס בשיעור נמוך וכל עוד יעמוד אישור זה בתוקפו.
- 12 תנאי לביצוע תשלום הינו קבלת אישור תקף על רישום היועץ כעוסק מורשה על-פי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 וכן אישור על ניהול ספרים כדין לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976.
- 13 מובהר, כי היועץ מתחייב לעמוד לרשות הרכבת בכל עת שיידרש.

#### 14 פירוט תכולת עבודה:

אבן דרך	תכולת לביצוע
1 קליטת הפרויקט	לימוד תכולת הפרויקט, הוראות התכניות הסטטוטוריות ותכניות הרכישה ייזום של פגישות עבודה עם צוות הפרויקט ועם המתכנן ללמידת מאפייני הפרויקט תיאום פעילות צוות ההפקעות (שמאי, מודד, יועץ משפטי וכדומה) ביחד עם צוות הפרויקט (מנהל הקו, מנהל הפרויקט, מתכנן הפרויקט וכדומה) תיאום פגישות עבודה וסטאטוס של צוות ההפקעות וצוות הפרויקט סיור בשטח ולמידת מאפייני התוואי התנעת עבודת צוות ההפקעות בפרויקט והפצת חומרים רלבנטיים לשמאי ריכוז נתוני חלקות ובעלויות: הפקת נסחי רישום, ספרי נכסים, איסוף חוזים ומסמכי זכויות, ריכוזם בטבלאות שליטה הכנת מפות ראשוניות לצרכי הפקעות עם גבולות משבצות, פילוח מצב הזכויות (בעלות פרטית, בעלות מדינה, חכירות) וזיקה לזכויות (גבולות משבצות חקלאיות וכו) בהתאם למידע שנאסף עד כה, בירור טיב הערות הרשומות בנסח הטאבו, ואיתור הפקעות עבר (לרבות בדיקות אצל הגורמים המפקיעים) ליווי וסיוע לשמאי בהכנת אומדנים
2 משלוח הודעות והשלמת פרוטוקולים	השלמת מצב זכויות ואיתור בעלים, כתובות ומספרי טלפון הכנת תכנית עבודה להפקעות כולל תיעדוף, סדר תהליכים ולו"ז משוער לגידור בכל קטע, תיאום ימי תיעוד מחוברים, מועדי פינוי לצורך אישור תמריצי פינוי (שישולבו בהודעות) וכו' הכנת הודעות תפיסה, משלוחם בדואר רשום, ומעקב אחרי דברי דואר שחזרו פרסום תחליף המצאה בהתאם לצורך בכל החלקות עם בעלים לא ידועים בתוואי תיאום של חברי צוות ההפקעות לצורך ביצוע הפרוטוקולים וסימון תוואי ההפקעה

תכולות לביצוע	אבן דרך
ביצוע פרוטוקולי תיעוד מחוברים כולל הכנת המודד (לביצוע ההכנות בשטח) והשמאי בכל התוואי	
ליווי התהליך מול המודד והשמאי עד הכנת מפות פרטניות בהתאם לכל חומרי הזכויות, הפקעות עבר, חלוקה פנימית בין בעלי זכויות שונים, מתן הנחיות למודד להכנת מפת הרמזור ועדכונה בהתאם למידע שנאסף	
תחילת ניהול מו"מ	
השתתפות בכל הישיבות הדרושות לרבות עם מנהל הפרוייקט והמתכנן (הפקת סיכומי ישיבות בפורמט קבוע), וכן בוועדות הפיזויים	
ריכוז כל החומר, הן בעותק קשיח (קלסר ניירות) והן במדיה מגנטית, של כל הרשומות והמסמכים בהליך ההפקעה, מסודרים לפי סדר נומרי של גושים וחלקות התואם את כל תכולת החלקות בתכנית הרכישה, הכוללים, בין היתר, נתוני בעלויות ופרטי בעלים, הודעות על הפקעה, תיעוד מסירת ההודעה, פרוטוקולי תיעוד מחוברים, כולל פרוטוקולים עצמיים ותיעוד תחליפי המצאה, תשריטים פרטניים, סיכומי ישיבות ופגישות, תכתובות שונות ועוד	
ביצוע גידור השטחים המופקעים והשלמת מו"מ	3 גידור והשלמת
השלמת הכנת מפות פרטניות בהתאם לנתונים ועדכון מפות רמזור	תפיסת קרקע
ניהול הליכי הגידור לרבות ההכנות והתיאומים בין כלל הגורמים (קבלן הגידור, מודד, בעלים, מנהל הפרוייקט) והפקת מפות ASMADE בהתאם לנהלים	
ביצוע תפיסות בכוח ככל שנדרש	
סיוע בניסוח והחתמה על חו"י הפקעה לרבות איסוף הנספחים ומסמכי בעלויות הדרושים כתנאי להעברת התשלום	4 השלמת התשלומים
התנהלות בכל הקשור להשלמת ביצוע התשלום מול רכזת התשלומים והבעלים ככל הדרוש עד השלמת ההתחייבויות הכספיות בעקבות ההפקעה והשימוש במקרקעין	
השלמת כלל הגידור והתשלומים הידועים, העברת החומר, הן בעותק קשיח והן במדיה מגנטית, לטובת ארכוב תהליך ההפקעות	5 סגירת הפרוייקט
השלמת הליכי תפיסה בפועל והשגות ככל שהוגשו והכל בהתאם להנחיית רכבת	

## נספח ב'2

### התמורה ליועץ ההפקעות

### בניתוחי שכר על בסיס חיוב שעות עבודה בפועל

1. בתמורה לביצוע השירותים תשלם הרכבת ליועץ ההפקעות על-פי התעריף הבא:  
שכר טרחה לשעת עבודה של ראש צוות ההפקעות המוצע וכל עובד מקצועי נוסף, באישור מתאם הרכבת: \_\_\_\_\_ ש"ח (לא כולל מע"מ).  
שכר טרחה לשעת עבודת של עובד נוסף מטעם הספק: \_\_\_\_\_ ש"ח (לא כולל מע"מ).
2. לסכום התמורה יתווסף מע"מ כדין.
3. סכום התמורה יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן (המדד הכללי) כפי שמתפרסם מעת לעת ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. מדד הבסיס הינו המדד הידוע במועד הגשת ההצעות (מדד חודש \_\_\_\_\_ שנת 2020).
4. סכום התמורה כולל את כל ההוצאות של היועץ, הן הישירות והן העקיפות, הן הקבועות והן המשתנות, מכל סוג שהם ובכלל זה – מבלי למעט - אש"ל, רכב, טלפון, ביגוד, ציוד ומכשירים, טלפון נייד, נסיעות, ביטוח, הפקת דוחות ומסמכים שונים, תרגום, הדפסות, צילומים, שירותי משרד, מחשוב ואינטרנט, תוכנות, רישיונות, תשלומי חובה, וכן כל הוצאה אחרת ושירות נוסף שידרשו, במישרין או בעקיפין, למתן השירותים מושא חוזה זה וכל תשלום נוסף ואחר בהתאם להוראות חוזה זה, לרבות העברת קניין רוחני מכל סוג שהוא לבעלות הרכבת. שמירת הני"ל ואחזקתם ותיקונם וקיומם הם באחריות הבלעדית והמלאה של היועץ וכולה אף היא בתמורה.
5. סכום התמורה לא יכלול הוצאות בגין, העתקות וצילומי תכניות ומפות גוש ושכר טרחת יועצים מקצועיים חיצוניים (כגון מודדים ובעלי מקצוע חיצוניים אחרים), אשר יידרשו לשם ביצוע העבודה.  
במידת הצורך יישא היועץ בתשלום בגין הוצאות אלו והרכבת תחזיר את הוצאותיו כנגד המצאת חשבונית אותה יעביר היועץ לאחר שביצע התשלום כאמור.  
למען הסר ספק, החזר הוצאות כאמור יעשה בכפוף להעברת המסמכים ובהעתקם המקורי אל המתאם (כהגדרתו בחוזה) ובכפוף ואישור המתאם בכתב ובמסגרת התשלום הכולל ליועץ בעבור כלל השירותים נשוא המטלה שבמסגרתה נדרש לשאת בהוצאות כאמור.
6. היועץ לא יהיה זכאי לדרוש כל תשלום נוסף, מכל סוג שהוא, אלא אם כן אושר בכתב ומראש על ידי המתאם.
7. מכל תשלום על חשבון התמורה, תנכה הרכבת במקור מס הכנסה בשיעורו המרבי לפי דין, למעט אם ימציא היועץ לידיה מבעוד מועד, אישור תקף בדבר פטור מניכוי מס או אישור על ניכוי מס בשיעור נמוך וכל עוד יעמוד אישור זה בתוקפו.
8. תנאי לביצוע תשלום הינו קבלת אישור תקף על רישום היועץ כעוסק מורשה על-פי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 וכן אישור על ניהול ספרים כדין לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976.
9. מובהר, כי היועץ מתחייב לעמוד לרשות הרכבת בכל עת שיידרש.