

תעריף שרותי יועץ הפקעות

מעודכן אוגוסט 2020

כללי

- תחולת התעריף המעודכן הינה מיום 1.6.20 ואילך.
- יובהר, כי התעריף יחול על התקשרויות חדשות בלבד, אשר הוגשו מיום 01.06.2020 ואילך, ועל עדכון התקשרויות אלו בלבד.
- המחירים המצוינים בתעריף זה הינם ללא מע"מ וכפופים לשיערו המע"מ אשר ייקבע במועד התשלום בפועל.
- הצמדה: המחירים המפורטים בתעריף זה צמודים למדד המחירים לצרכן בגין חודש יולי 2013.
- אין במפורט בתעריף זה כדי לגרוע מן המטלות / השירותים הנדרשים מן הספק, ואשר מצוינים ומפורטים בהסכם המסגרת לרכישת שירותים, על כל נספחיו.

1. הקדמה

1.1. תעריף יועצי הפקעות מורכב משלושה חלקים:

- שכ"ט בסיסי
- תוספות לשכ"ט בשל מורכבות
- תוספות לשכ"ט בשל סעיפים אופציונאליים

1.2. שכר הטרחה הכולל נקבע על ידי שכר טרחה בסיסי לפרויקט המחושב על פי כמות יחידות הקניין, ותוספות לשכר הטרחה בגין מקדמי קושי ובגין סעיפים אופציונאליים.

1.3. התעריף ערוך כפונקציה פולינום אשר תוצאת הפונקציה הינה שכר הטרחה והפרמטר הקובע את התוצאה הינו מספר יחידות הקניין, כאשר התשלום בפועל ישולם בהתאם לאמור בסעיף אבני הדרך המופיע למטה.

1.4. בסיס התעריף הינו על פי תעריף נתיבי ישראל – החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ (להלן "החברה") ליועצים חיצוניים.

1.5. החזר הוצאות

- להתקשרות עם הספק יתווסף הקצב נוסף בגין הוצאות בשיעור של 10% משכר הטרחה הכולל.

חטיבת פיתוח מרעיון לסלילת דרך אגף מקרקעין

- תשלום בגין הוצאות אלו ישולם בכפוף להצגת חשבוניות ואישורים אקבלות כנדרש ובכפוף לאישור מנהל הפרויקט ומנהל מחלקת הפקעות פרויקטים ותשלומים.

1.6. אבני דרך לתשלום

- בעבודות קצרות מועד (עד חודשיים) - יוגש החשבון ע"י יועץ ההפקעות בסוף העבודה כשהוא ערוך על בסיס הסעיפים באומדן.
- בעבור עבודות מתמשכות (מעל לחודשיים):

מס' מק"ט	אחוז מכלל העבודה	אבן דרך
605.01.00.02	10%	הכנה
605.01.00.09	10%	אומדן מפורט
605.01.00.03	40%	תפיסה
605.01.00.04	30%	תשלומים
605.01.00.10	10%	כללי

- התשלום יבוצע בהתאם להתקדמות בפועל של יועץ ההפקעות בפרויקט ולאחר אישור מנהל הפרויקט של החשבון שיוגש ע"י יועץ ההפקעות, התשלום המצטבר לא יעלה על האחוזים המוצגים לעיל עבור שלבי הפרויקט השונים.
- החשבונות יוגשו בחשבונות קלנדריים ומצטברים על בסיס סעיפי ביצוע, בסופו של כל חודש קלנדרי, בעבור העבודות שנעשו במהלך החודש.
- החשבונות יפרטו בצורה מרבית את העבודה, עם התייחסות פרטנית לפרויקט ולהיקף העבודה על כל שלב בפרויקט.
- אישור שכ"ט בעבור עבודות חריגות הינו בסמכות מנהל אגף.

1.7. ההתקשרות עם יועץ הפקעות תעשה באופן הבא:

בשלב א' תבוצע התקשרות עם הספק לפי ניתוח שכר טרחה בהתאם לכמויות הידועות במועד הגשת הבקשה בתחילת הפרויקט על 100% של היקף העבודה

שלב ב' אינו הכרחי ויתבצע רק במידה ויהיה צורך בעדכון שכ"ט עקב שינוי כמויות, ותוספות בגין מורכבות ואו סעיפים אופציונליים.

1.8. במקרה של הפסקת עבודת יועץ הפקעות לאחר שביצע שלב או מספר שלבים בפרויקט, שכרו ישולם לו במלואו בעבור השלבים שביצע בלבד. לא ישולם שום פיצוי נוסף.

חטיבת פיתוח מרעיון לסלילת דרך אגף מקרקעין

1.9. במידה ויוחלט לקיים פעילויות שלא תומחרו במחירון (הכוונה הינה לפעילויות במצבי קיצון אשר לא נכללו במחירון), תהיה החברה רשאית להפעיל את יועצי ההפקעות על פי תעריף שעתי ליועצים חיצוניים של החברה, כפי שמפורסם מעת לעת מאתר האינטרנט של החבר.

2. "בנק הסעיפים" - טבלה סעיפים בסיסים

שלבי עבודה	תוצר	אחוז
השתתפות בישיבת התנעה של הפרויקט	הכנה	10%
איסוף מפות ההכרזה מהמודד + איסוף תב"ע		
איסוף תכולת הפרויקט מהמתכנן		
לימוד והכרת התוואי		
בדיקת חלקות בהתאם לעדכוני ספר נכסים + טאבו		
בתיאום מודד הפקעות, מתכנן ומנהל הפרויקט		
אומדן ראשוני בשיתוף השמאי		
איתור בעלים ראשוני כללי		
איתור בעלים מפורט (איתור כתובות)		
הכנת תוכנית עבודה להפקעות הכוללת סדר ותהליך		
ליווי ביצוע תוכנית להפקעות הכוללת סדר ותהליך	אומדן מפורט	10%
אישור תוכנית העבודה בחברה		
הכנסת נתונים ל- sap		
העברה בועדת פיצויים		
עזרה בהכנת אומדן מפורט עם שמאי		
דיון וטיפול בבעיות שעולות מהפרוטוקולים - 30% מהמקרים	תפיסה	40%
סיוע בהעלאת נושאים שחורגים מהאומדן לוועדה		
הכנת מכתבי תפיסה ושליחתם בדואר רשום		
ביצוע תפיסה ורישום פרוטוקולים, הפצת פרוטוקולים (הן לחברה והן למופקעים) + תאום וביצוע פרוטוקולים עצמיים		
התאמת מפות תפיסה לאחר פרוטוקולים (מושע תורכית) - כללי- 10% מהמקרים		
תיאום פרוטוקולים פנימי בין מודד, שמאי, מנהל פרויקט		
תפיסה לביצוע		
תיאום פרוטוקול חיצוני - תפיסה לביצוע		
טיפול במכתבי תפיסה שחזרו - 20% מהחלקות		

חטיבת פיתוח מרעיון לסלילת דרך אגף מקרקעין

ניהול שיחות טלפוניות, ופגישות עם בעלים / מחזיקים – 20% מהחלקות		
שילוט בשטח למופקעים שלא נמצאו - 15% מהחלקות		
תאום, בדיקה של מפות תפיסה פרטניות		
טיפול מפות במסגרת שיחזור חלקות - הפקעות העבר		
תיאום סימון בשטח של צוות ההפקעות + קבלן גידור ומנה"פ		
סיור שטח לבדיקת נתוני מדידה		
עידכון והפעלת המודד, פיקוח ובדיקת מפת רמזור		
הכנה לגידור כולל תאום של קבלן הגידור, בעלים, מודד ומנה"פ		
הכנת נתונים, ליווי ובדיקת הכנת מפת רמזור ראשונית		
גמר גידור		
העברת התואי למנה"פ		
תיאום פנימי וניהול משא ומתן עם בעלי הקרקע או המייצגים	תשלומים	30%
העברת מסמכים מזהים של המופקעים לחברה		
הכנת תיק לתשלום הכולל כל המסמכים הנדרשים		
מעקב על התקדמות התשלומים		
העברת השיק למופקדים במידת הצורך		
הפקת דו"חות		
גמר הסדר תשלומים		
דיונים שונים בחברה, סיוע בהעברת נתונים וחומרים שונים	כללי	10%

"בנק הסעיפים" - טבלת תוספות בגין סעיפי מורכבות

שלבי עבודה	תוצר	
תחליף המצאה במידה ואין מציבים או ריבוי בעלים על פי נסח טאבו על פי 2 חלקות	תחליף המצאה	1ב
איסוף חומר לתביעה	תביעה לסילוק יד	2ב
הכנת תצהירים		3ב

חטיבת פיתוח מרעיון לסלילת דרך אגף מקרקעין

דיונים מקדימים לקראת בית משפט		4ב
דיון בבית המשפט		5ב
תיאום עו"ד ושמאי החברה לגבי מתנגדים לתפיסה, הכנת מכתב התראה והכנת כתב תביעה לסילוק יד		6ב
ערעור למחוזי		7ב
חלקות שמכילות מבני מסחר / תעשייה	פינוי עסק	8ב
חלקות שמכילות מבני מגורים	פינוי בית מגורים	9ב
חלקות המטפלות בישובי מיעוטים	טיפול בבני מיעוטים	10ב
יחדות קניין המכילות מספר רב של בעלים	ריבוי בעלים	11ב

"בנק הסעיפים" - טבלת תוספות בגין סעיפים אופציונאליים

שלבי עבודה	תוצר	
הכנת מכתבי תפיסה ושליחתם בדואר רשום	טיפול במכתבי תפיסה	1ג
ביצוע תפיסה ורישום פרוטוקולים, הפצת פרוטוקולים (הן לחברה והן למופקעים)+תאום וביצוע פרוטוקולים עצמיים	תפיסה ועריכת פרוטוקולים	2ג
הכנה לגידור כולל תאום של קבלן הגידור, בעלים, מודד ומנה"פ	הכנה לגידור	3ג
גמר גידור	גידור	4ג
הכנת תיק לתשלום	טיפול בתיק לתשלום	5ג

3. תעריף

3.1. שכ"ט בסיסי שכ"ט בסיסי ייקבע בתחילת העבודה על פי כמות יחידות הקניין הכלולות פרויקט.

3.2. גובה שכ"ט ליחידת קניין ייקבע להלן:

$$x = \text{מספר החלקות בפרויקט}; y = \text{שכ"ט}$$

בעבודות בהן מספר היחידות הקניין קטן / שווה מ- 5:

בעבודות בהן מספר יחידות הקניין נע בין 5-63 (כולל):

$$y = -1.4086x^2 + 4756.5x + 20949 \quad \text{מ- 63 גדול מספר יחידות הקניין}$$

$$y = 25,000$$

$$y = 5,000 * x$$

מקדמים לפעילות נוספת

3.3. תחליף המצאה

אם בשלב המשא ומתן יועץ ההפקעות יידרש לספק תחליף המצאה במקרים מסוימים כגון מופקעים שלא ניתן היה לאתר. במקרה זה שכ"ט יתומחר כתוספת לפי מחיר שכ"ט ליחידת קניין בממוצע לפרויקט (משמע חלוקת עלות שכ"ט בשלב א' במספר החלקות הכלולות בפרויקט) והכפלת התוצאה במספר יחידות הקניין בפועל בהם נדרש תחליף המצאה וב- 0.3 (כאשר זו היא התוספת לתשלום).

3.4. תביעה לסילוק יד

במידה והליך ההפקעה יגיע למצב של אי הסכמה והליך משפטי, שכ"ט על שלב זה שיכלול ליווי של ההליך ובתוכו – איסוף לתביעה, הכנת תצהירים, דיונים מקדימים לקראת בית משפט, דיון בבית המשפט, תיאום עו"ד ושמאי החברה לגבי מתנגדים לתפיסה, הכנת מכתב התראה והכנת כתב תביעה לסילוק יד וסיוע בערעור למחוזי במידה ויהיה בכך צורך (סעיף זה מתייחס לגבי כל סוג תביעה). שכ"ט במקרה זה ישולם לפי תביעה או מספר תביעות באיחוד תיקים שיחשבו כתיק אחד, כך שעל כל תביעה ישולם סכום בסך 9,042 ₪.

3.5. פינוי עסק

בחלקות אשר בהם יהיו עסקים (שאינם עיבודים חקלאיים) יקבלו תוספת 7,000 ₪ X חלק הפינוי של העסק באחוזים - לעסק.

3.6. פינוי בית מגורים

בחלקות אשר בהם יהיו מבני מגורים יקבלו תוספת 10,000 ₪ X חלק הפינוי של המבנה באחוזים – למבנה.

3.7. תוספת לטיפול בבני מיעוטים

לכל חלקה בבעלות בני מיעוטים תינתן תוספת של 10% לשכ"ט ליחידת קניין.

3.8. ריבוי בעלים

במקרים בהם קיים ריבוי בעלים תינתן תוספת אשר תחושב לפי הנוסחה הבאה:

$$A = (S - B \times 3) \times 548$$

A – תוספת ריבוי בעלים

B – כמות חלקות בפרויקט

S – כמות הבעלים בפרויקט

חטיבת פיתוח מרעיון לסלילת דרך אגף מקרקעין

תוספות בגין סעיפים אופציונאליים
(עבודות אלו יבוצעו רק באישור מנהל הפרויקט)

3.9. טיפול במכתבי תפיסה

במקרה של שליחה חוזרת של מכתבי תפיסה למופקעים, התמחור הינו כ- 11 ₪ למכתב.

3.10. תפיסה ועריכת פרוטוקולים

במקרה של ביצוע חוזר רישום פרוטוקולים, התמחור הינו כ- 438.4 ₪ ליח' קניין.

3.11. הכנה לגידור

במקרה של טיפול חוזר בהכנה לגידור הכולל תאום עם קבלן הגידור, בעלים, מודד ומנה"פ. התמחור הינו כ- 90.3 ₪ ליח' קניין.

3.12. גידור

במקרה של עבודה חוזרת של הגידור בשטח, התמחור הינו כ- 438.4 ₪ ליח' קניין.

3.13. תיק לתשלום

במקרה של עבודה חוזרת של הכנת תיק לתשלום, התמחור הינו כ- 271 ₪ ליח' קניין.

4. שכ"ט אומדן ראשוני

הערות והבהרות	נוסחא	תיאור	סד'
כאשר: P = תעריף לתשלום X = מספר חלקות מינימום לחלקה בודדת 245 ₪ מינימום לתשלום 2,746 ₪	$p = x * [1311 - 197.5 * \ln(x)]$	תעריף בסיס לאומדן ראשוני	

אבני הדרך לתשלום:

מס' מק"ט	שלב	אחוז מכלל העבודה
605.01.00.12	אומדן ראשוני - קבלת הפרויקט + הכנה	20%
605.01.00.13	אומדן ראשוני - סיום אומדן ואישור	80%

5. טיפול במיגון אקוסטי דירתי

חטיבת פיתוח מרעיון לסלילת דרך אגף מקרקעין

2500 ש"ח לדירה

במבני ציבור 4 חדרים = דירה