



התקשרות באמצעות רשימת שמאים לביצוע עבודות בתחום שמאות מקרקעין עבור משרדי הממשלה

פרק ראשי דיור ממשלתי

מס' הוראה 12.6.10

מהדורה 13

1. מבוא

- 1.1. בהתאם להחלטת ממשלה מספר 4796 מיום 26 בינואר 1999 (להלן: "החלטת הממשלה"), שירותי שומת מקרקעין עבור משרדי ממשלה יבוצעו על ידי השמאי הממשלתי הראשי או על ידי שמאי מטעמו.
- 1.2. בהתאם להליך המרכזי שנערך על ידי הוועדה הבין-משרדית לבחירת שמאים, אשר מונתה על ידי החשב הכללי על פי תקנה 8 (ד) לתקנות חובת המכרזים, תשנ"ג-1993, נקבעה רשימת שמאים לביצוע עבודות בתחום שמאות מקרקעין עבור משרדי ממשלה.
- 1.3. השמאי הממשלתי הראשי או מי מטעמו יקצה שמאים, מתוך רשימת השמאים האמורה, למשרדי הממשלה השונים וכן לתאגידים ממשלתיים כהגדרתם בחוק ולגופים הפועלים מטעמם או מטעם המשרדים, ו/או לכל גוף שלגביו יורחב ההליך על ידי החשב הכללי, בהתאם למפורט בהוראה זו.
- 1.4. מטרת ההוראה להנחות את משרדי הממשלה בדבר התקשרות עם שמאים לביצוע עבודות בתחום שמאות מקרקעין.
- 1.5. ראה הגדרות הוראה זו בנספח א – הגדרות.

2. הנחיות לביצוע

- 2.1. פעולה או התקשרות של משרד הנוגעת למקרקעין מותנית בקבלת שומה של השמאי הממשלתי הראשי או שמאי מקרקעין מטעמו.
 - 2.1.1. בפעולה או התקשרות הנוגעת למקרקעין, המחייבת שומה כאמור, כלולים, בין היתר:
 - 2.1.1.1. עריכת מכרז להקצאת קרקע.
 - 2.1.1.2. הקצאת קרקע בפטור ממכרז.
 - 2.1.1.3. הסכמי מכירה או רכישה של זכויות במקרקעין, לרבות שכירות וחכירה, בין שכבר נערכו ובין שעומדים להיערך.
 - 2.1.1.4. הפקעת מקרקעין.
 - 2.1.1.5. חוזים של רשות מקרקעי ישראל.
 - 2.1.1.6. חוות דעת לבית המשפט בהליכים שמשרדי הממשלה צד להם.
- 2.2. שומת מקרקעין, הנעשית עבור משרד ממשלתי לפי הזמנתו או מטעמו, תהיה באחריותו של השמאי הממשלתי הראשי, בכל הנוגע לביצועה, לרבות הנחיה מקצועית של השמאים מטעמו, בקרה ופיקוח עליהם.
- 2.3. משרדי הממשלה יפעלו, בכל הקשור לשומת מקרקעין, לפי הנחיות השמאי הממשלתי הראשי והחלטותיו.
- 2.4. השמאי הממשלתי הראשי, הינו גורם מפקח ומנחה בכל הנוגע לשירותי שמאות מקרקעין, שינתנו למשרדי הממשלה ויחידות הסמך.





התקשרות באמצעות רשימת שמאים לביצוע עבודות בתחום שמאות מקרקעין עבור משרדי הממשלה

פרק ראשי דיור ממשלתי

מס' הוראה 12.6.10

מהדורה 13

- 2.4.1. השמאי הממשלתי הראשי יפיץ מעת לעת הוראות ונהלים מקצועיים, על פיהם יפעלו משרדי הממשלה השונים.
- 2.4.2. שירותי השומה למשרדי הממשלה השונים יינתנו על ידי שמאים פרטיים הנכללים במאגר, אשר יפעלו בהתאם להנחיותיו ובפיקוחו של השמאי הממשלתי הראשי. השמאי הממשלתי הראשי יבצע באמצעות עובדי האגף, שומות שעל פי שיקול דעתו מצריכות מומחיות מיוחדת או מכל סיבה אחרת בהתאם לשיקוליו המקצועיים.
- 2.5. עבודות השמאות כוללות את הנושאים הבאים:
- 2.5.1. ביצוע עבודות שמאות בתחום המקרקעין, על פי הנושאים ויחידות השומה המפורטים [באתר](#) [אגף החשב הכללי ובאתר השמאי הממשלתי](#). ובהתאם לתהליך ההפעלה המפורט בהוראה זו ובכל הוראות עבודה שתופצנה על ידי אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים ועל פי כל דין.
- 2.5.2. מתן חוות דעת וייעוץ בתחומי המקרקעין.
- 2.5.3. ביצוע עבודות משלימות שבתחום מומחיותו כשמאי מקרקעין, כגון ניתוח זכויות בנכסי מקרקעין, המלצות לגבי פעילויות של הסדרת זכויות.
- 2.5.4. כל עבודה או שירות הטעונים ידע בתחום שמאות המקרקעין.
- 2.6. רשימת השמאים מחולקת ל-5 אזורים גיאוגרפיים, בהתאם לפירוט הבא:
- 2.6.1. מחוז תל-אביב והמרכז.
- 2.6.2. מחוז ירושלים וסביבתה.
- 2.6.3. מחוז באר שבע והדרום.
- 2.6.4. מחוז חיפה והצפון.
- 2.6.5. מחוז יהודה ושומרון.
- 2.7. כל שמאי נכלל באזור גיאוגרפי אחד בלבד, למעט מחוז יהודה ושומרון, שאפשרי שיהיה בנוסף לאזור גיאוגרפי אחר.
- 2.8. עקרונות חלוקת שמאים למשרדים
- 2.8.1. סמנכ"ל המשרד המעסיק / הנדרש להעסיק על פי הוראה זו / המעוניין להעסיק, שמאים מתוך מאגר השמאים הממשלתי ימנה נציג למשרד.
- 2.8.2. נציג המשרד יפנה בבקשה, על גבי [טופס "בקשה להקצאת שמאים מתוך מאגר השמאים הממשלתי"](#). לשמאי הממשלתי הראשי, בה יפורטו מספר השמאים הנדרשים עבור כל התמחות הנדרשת בכל מחוז.
- 2.8.3. השמאי הממשלתי הראשי במשרד המשפטים הינו הגורם המוסמך להקצות שמאים מתוך הרשימה למשרדים השונים ולקבוע את מספרם.
- 2.8.4. אין להעסיק שמאים, לרבות לא מתוך המאגר, אשר לא הוקצו למזמין במפורש על ידי השמאי הממשלתי הראשי.





התקשרות באמצעות רשימת שמאים לביצוע עבודות בתחום שמאות מקרקעין עבור משרדי הממשלה

פרק ראשי דיור ממשלתי

מס' הוראה 12.6.10

מהדורה 13

- 2.8.5. השמאי הממשלתי הראשי / מי מטעמו יקצה שמאים מתוך הרשימה הפעילה, בחלוקה לרשימת משרדים (להלן: "קבוצת משרדים"). כל משרד שברשימה ראשי לבחור להעסיק שמאים מתוך הרשימה המוקצית לו, בהתאם לאזורים הרלוונטיים, כמפורט בסעיף 2.6 לעיל, לצרכיו ובחלוקה שוויונית, תוך שימת לב שבאומדן לא יועסק שמאי בודד בהיקף הגבוה מ-50% משרה. המשרד יעדכן את השמאי הממשלתי הראשי / מי מטעמו, בדבר השמאי מתוך רשימת השמאים שבכוונתו להעסיק.
- 2.8.6. מובהר כי המשרד אינו מחויב להעסיק את כלל השמאים שברשימה, אולם נדרש לבצע חלוקה שוויונית, ככל האפשר, בין השמאים אותם הוא מפעיל בכל אזור ולעמוד בהיקף ההעסקה המקסימאלי, למעט היכן שיקבל לכך אישור פרטני מאגף שומת מקרקעין.
- 2.8.7. השמאי הממשלתי הראשי יהיה ראשי בנסיבות מסוימות לאחר מתן עבודות לשמאים, מתוך הרשימה הפעילה, שלא על פי ההקצאה למשרדים ו/או החלוקה הגיאוגרפית וזאת במקרים מיוחדים כגון: עבודה הדורשת התמחות מיוחדת, סיווג בטחוני או מכל סיבה אחרת ובהתאם לשיקול דעתו.
- 2.8.8. במקרים חריגים, יהיה המשרד ראשי לפנות לשמאי הממשלתי הראשי, בבקשה מנומקת להקצות שמאי שיעבוד ברמה הארצית (בכל האזורים), כמפורט להלן:
- 2.8.8.1. נדרש היקף שומות נמוך במיוחד שאינו מצדיק שמאים שונים בכל אזור.
- 2.8.8.2. המשרד זקוק להתמחויות מסוימות בהיקף פעילות שאינו מצדיק שמאי לכל אזור.
- 2.8.8.3. נדרשת שמאות לפעילות מטה רוחבית ברמת המשרד.
- 2.8.8.4. קיים צורך בשומה דחופה (סיום תוך 7 ימים) וחוסר יכולת לשמאי שהוקצה למשרד לבצעה בלוח הזמנים הרלוונטי.
- 2.8.8.5. נדרשת שמאות בסיווג ביטחוני מיוחד.
- 2.8.8.6. נדרשת שמאות לסוגי נכסים בפריסה ארצית.
- 2.8.9. הבקשה תיבחן על ידי השמאי הממשלתי הראשי, אשר ישיב לפונה בהחלטה מנומקת.
- 2.8.10. בנסיבות מיוחדות ובאישור מראש של השמאי הממשלתי הראשי, משרד יוכל להעסיק שמאי מתוך המאגר, מחוץ לתחום הגיאוגרפי שבו נבחר.
- 2.8.11. תוקף רשימת השמאים הינו עד ליום 30 ביוני 2027 או עד כניסת רשימה חדשה לתוקף, המוקדם מביניהם.
- 2.8.12. ריענון הקצאת שמאים
- 2.8.12.1. הודעה על הליך החלפת שמאים במסגרת ריענון, תישלח למשרדים לא יאחר מ-3 חודשים לפני תום תוקפם של השיבוצים הקיימים.





התקשרות באמצעות רשימת שמאים לביצוע עבודות בתחום שמאות מקרקעין עבור משרדי הממשלה

פרק ראשי דיור ממשלתי

מס' הוראה 12.6.10

מהדורה 13

2.8.12.2. החל מתום השנה השנייה למאגר ואילך, ההקצאה למשרדים תרוענן כמפורט להלן:

עד כ-1/3 מהשמאים המוקצים לקבוצת משרדים יוחלפו בכל מועד ריענון, באופן

ששמאי ברשימה לא ייתן שירותים מעל 6 שנים ברצף לאותו המשרד.

2.8.12.3. בין שיקולי גריעת שמאי ושיבוצו, יובאו בחשבון - תיעדוף השמאי בידי הלקוחות

הממשלתיים ומשובי הלקוחות לגביו, תקופת העסקתו (מעל ל-6 שנים ברצף),

עמידתו בדרישות השמאי הממשלתי הראשי ובאמות המידה המקצועיות, מיקומו

(ניקודו) ברשימת הזוכים, התמחויות ומיומנויות ספציפיות של השמאי וכן, בין היתר,

היקפי העסקתו.

2.8.12.4. משרד המתנגד מכל סיבה שהיא לשיבוץ או מעוניין בגריעת שמאי מסוים, המשובץ

ומיועד לקבוצת המשרדים, ינמק זאת בכתב לידיעת השמאי הממשלתי הראשי (ככל

שלא נימק את האמור במהלך חוות דעת תקופתיות לשמאים המספקים לו את

השרות). ככל שקיימים חילוקי דעות בין המשרד לבין השמאי הממשלתי הראשי /

מי מטעמו על שיבוץ שמאי מסוים, ההחלטה הסופית לגבי שיבוץ השמאי תקבע על

ידי השמאי הממשלתי הראשי.

2.9. עקרונות ההתקשרות

2.9.1. המשרד יקים במערכת מרכז"ה הזמנות מסגרת לשירותים בלתי מתוכננים, אל מול השמאים

אשר כוונתו להפעיל. עם הגשת חשבון תבוצע הזמנת משיכה בהתאם לטבלת יחידות השומה

שבהסכם או שעות עבודה, בהתאם לעניין.

2.9.2. לכל שמאי שני סוגי תעריפים בהתאם לעבודות אותם מבצע, תעריף ליחידות שומה בהתאם

להודעה, "תעריפי יחידות שומה להתקשרות באמצעות רשימת שמאים", ותעריף לשעות, שהינו

תעריף חשב כללי ליועצים לניהול לפי הודעה, "תעריפי התקשרות עם נותני שירותים חיצוניים":

2.9.2.1. תעריף יחידות השומה יקבע בעת ביצוע התשלום, בהתאם להודעת השמאי

הממשלתי לגבי היותו מאמן שמאים או לא, מתוך שני התעריפים הקיימים במערכת:

תעריף לשמאים מאמנים ותעריף לשמאים שאינם מאמנים, כמפורט בהודעה,

"תעריפי יחידות שומה להתקשרות באמצעות רשימת שמאים". ייתכן ויבוצעו עדכוני

תעריפים מעת לעת.

2.9.2.2. תעריף השעות יוזן בהתאם לסיווג המתאים לשמאי (יועץ 2, יועץ 3 וכדומה) ויתעדכן

אוטומטית בהתאם למועד כניסת החוזה לתוקף ולהודעה, "תעריפי התקשרות עם

נותני שירותים חיצוניים".

2.9.3. המשרד יבצע הזמנות לביצוע עבודות שמאות מקרקעין, עם שמאי מהרשימה שהוקצתה

למשרד על ידי אגף שומת מקרקעין בלבד ועל פי החלוקה הגיאוגרפית הרלוונטית, כמפורט

בסעיף 2.6 לעיל.





התקשרות באמצעות רשימת שמאים לביצוע עבודות בתחום שמאות מקרקעין עבור משרדי הממשלה

פרק ראשי דיור ממשלתי

מס' הוראה 12.6.10

מהדורה 13

2.9.4. תוקף שומה הינו שנה אחת בלבד, אלא אם כן ניתן אישור לתקופה ארוכה יותר, על ידי השמאי הממשלתי הראשי או מי מטעמו.

2.9.5. הזמנת עבודה של משרד משמאי שהוקצה לו, תתבסס על חוזה מרכזי (ראה [נספח ב – חוזה למתן שירותי שמאות מקרקעין](#)), כך שלא תתבצע חתימה על חוזים אישיים מול השמאים. משרדים העובדים מול מערכת מרכז"ה אינם נדרשים להקים הסכמים במערכת.

2.9.6. החוזה מאפשר, לבקשת שמאי, שההתחשבות הכספית בגין שירותי השמאי תהיה מול תאגיד במסגרתו הוא עובד, לרבות הסדרת נושאי הביטוח, וכן שייעזר בתאגיד במתן השירותים המשרדיים. במקרה זה, על החוזה המרכזי להיות חתום הן על ידי השמאי והן על ידי התאגיד – יחד ולחוד.

2.9.7. השמאי יודיע למשרד ולשמאי הממשלתי הראשי על כל מקרה של שינוי תאגיד מולו מבוצעת ההתחשבות ובהתאם יעודכן חוזה המסגרת. ככל שהמשרד קיבל פניה לשינוי תאגיד או להתקשרות ישירה עם השמאי, הוא יפנה את השמאי לשמאי הממשלתי הראשי לעדכון ההתקשרות.

2.9.8. השמאי יפעל כבעל מקצוע עצמאי ויעניק את שירותיו על בסיס קבלני, שלא במסגרת יחסי עבודה בין עובד למעביד.

2.9.9. המשרד רשאי לדרוש מהשמאי הפקדת ערבות ביצוע, במקרים שבהם ההתקשרות עולה על 5,000 שקלים חדשים בחודש בממוצע. גובה הערבות יקבע על ידי המשרד, בהתאם לאמור [בהוראת תכ"ם "ערבויות" מס' 7.3.3](#).

2.9.10. המשרד רשאי להציב תנאים נוספים המתאימים לביצוע השומה ו/או השירות המסוימים באתריו ובמתקניו, ובכלל זה הוראות בטיחות וביטחון, תנאי ביטוח, ימים ושעות עבודה מסוימים, לוחות זמנים לביצוע העבודות, הנחיות לתיאום שומות, כללי התנהגות באתרים מאוכלסים הממשיכים לפעול וכדומה, ובלבד שלא יחרגו מהתנאים הכלליים במכרז ויהיו בהתאם לחוקים, התקנות והוראה זו.

2.9.11. השמאי אינו רשאי להסב לאחר את החוזה או חלק ממנו בדרך כלשהי, וכן אין הוא רשאי להעביר או למסור לאחר כל זכות לפי החוזה.

2.10. מסירת עבודות

2.10.1. משרד רשאי למסור עבודה לשמאי מתוך רשימת השמאים המוקצים לו (ראה [נספח ב – חוזה למתן שירותי שמאות מקרקעין](#)) וזאת בהתאם לעקרונות המובאים בסעיף 2.5 לעיל.

2.10.2. במקרה שבו למשרד לא מוקצה שמאי עם ההתמחות המבוקשת, יפנה המשרד לאגף שומת מקרקעין בבקשה לשמאי מתאים. ככל שניתן, אגף שומת מקרקעין יקצה למשרד הפונה באופן חד פעמי, שמאי מתאים לביצוע השומה. ככל שההתמחות כאמור נדרשת באופן קבוע, נציג המשרד יגיש בקשה, כמפורט בסעיף 2.8.2 לעיל.





התקשרות באמצעות רשימת שמאים לביצוע עבודות בתחום שמאות מקרקעין עבור משרדי הממשלה

פרק ראשי דיור ממשלתי

מס' הוראה 12.6.10

מהדורה 13

2.10.3. נציג המשרד יחלק את עבודות השומה של המשרד בין השמאים שהוקצו למשרד, על ידי אגף

שומת מקרקעין במשרד המשפטים הראשי והמופעלים על ידו, על פי העקרונות כדלקמן:

2.10.3.1. לשמאי ישנו הידע, הכישורים והניסיון הנדרשים, לשם ביצוע העבודה הספציפית.

2.10.3.2. בהסתמך על המידע הקיים בידי המשרד, מניעת העמדת השמאי במצב של ספק ניגוד עניינים.

2.10.3.3. הצורך לרענן ולגוון בעשייה המקצועית, מול היתרונות בניסיון שעבר שמאי בתחום מסוים.

2.10.3.4. חלוקת העבודות תעשה תוך שימת דגש לחלוקה שווה, ככל שניתן, של כספי התמורה המשתלמים באותו המשרד לשמאים המופעלים על ידו ובשים לב לסבב מחזורי ככל שניתן, בהתחשב בעניין הציבורי של איכות העבודה.

2.10.3.5. שמירה על העקרונות שנקבעו בדבר היקף העבודה שתימסר לשמאי יחיד, בהתאם לסעיף 2.5 לעיל.

2.11. זמני תגובה לביצוע שומה

2.11.1. השמאי יבצע את העבודות תוך 21 ימים מיום שנמסרה לו ההזמנה, אלא אם כן נקבע בטופס ההזמנה מועד אחר.

2.12. התחשבנות

2.12.1. תשלום שכר טרחת השמאי יבוצע בכפוף לקיום הזמנת עבודה מסודרת ומאושרת מראש על ידי הגורמים המוסמכים במשרד.

2.12.2. תשלום עבור ביצוע שומות רגילות, המפורטות בטבלת יחידות שומה שמפורסמת באתר אגף החשב הכללי, יהיה על פי מכפלת ערך יחידת שומה, בכמות יחידות השומה המתאימה לעבודה שבוצעה. ערך יחידת השומה הינו כמפורט בנספח א - הגדרות (סעיף 11).

2.12.3. שווי יחידת שומה עשוי להתעדכן מעת לעת, על פי החלטות הוועדה הבין-משרדית.

2.12.4. תשלום עבור ביצוע שומות או עבודות מיוחדות (שאינן מפורטות בטבלת הקצבת יחידות שומה או בעלות מאפיינים מיוחדים לדעת המשרד המזמין) יהיה על פי שעות עבודה בהתאם לתעריף ולתנאים של יועצים לניהול (מקצועות שונים), המפורסם על ידי החשב הכללי בהודעה "תעריפי התקשרות עם נותן שירותים חיצוניים" ליועצים עצמאיים.

2.12.5. עבודה המתומחרת על פי שעות תחייב ציון מפורש בכתב ההזמנה, על מנת למנוע ספקות. המשרד רשאי להגביל את מספר השעות או להגדיר תהליך בקרת שעות עבודה אחר בעת הזמנת כל עבודה.

2.12.6. בעבודה בהיקפים גבוהים, המשרד רשאי להגיע לסיכום עם שמאי שהוקצה לו, במסגרתו יופחת התשלום ביחס למופיע בהצעת השמאי לאותה העבודה, בכפוף ליתר המגבלות בהוראה זו.





התקשרות באמצעות רשימת שמאים לביצוע עבודות בתחום שמאות מקרקעין עבור משרדי הממשלה

פרק ראשי דיור ממשלתי

מס' הוראה 12.6.10

מהדורה 13

2.12.7. בעבודה המתומחרת על פי שעות, אשר הינה בהיקפים גדולים, העולים על הסכום שיקבע השמאי הממשלתי הראשי בנוהל עבודה הקצאה ופיקוח (נספח ו' במכרז המאגר), המשרד יבצע תיחור לשכר הטרחה בין 3 שמאי מאגר שהוקצו לו, **לכל הפחות**.

2.12.8. תשלום התמורה יבוצע בהתאם להוראות תכ"ם "ביצוע תקציב" פרק 1, בנושא תשלום לספקים.

2.13. בקרה ומעקב

2.13.1. המשרד נדרש להודיע בכתב לשמאי הממשלתי הראשי על כל שירות או עבודה לקויים, אי עמידה בלוחות הזמנים או סירוב לבצע עבודות על ידי שמאי שהוקצה למשרד מהמאגר.

2.13.2. שמאי המבצע שומה מחויב לעבוד מול מערכת קשת (כל שומה ועבודה שהכין כולל התחשיב), למעט במקרים בהם יאשר השמאי הממשלתי הראשי אחרת.

2.13.3. שמאי המבצע שומה יעביר לשמאי הממשלתי הראשי או מי מטעמו וכן למשרד, כל מסמך וחומר שנערך או נאסף במסגרת ביצוע השומה, על פי הדרישה.

2.13.4. משרד המפעיל שמאים מתוך הרשימה מחויב להעביר דיווח תקופתי ו/או על פי דרישה, לאגף שומת מקרקעין ובו פירוט בדבר היקפי העסקה של השמאים במשרד, כמות העבודות שבוצעו וההיקף הכספי על פי חלוקה לשמאים, והכל על פי הנחיות השמאי הממשלתי הראשי, כפי שתועברנה למזמינים מעת לעת.

2.13.5. משרד בעבורו מבוצעים מעל ל-100 שומות/עדכוני שומות ו/או עבודות אחרות בתחום שמאות המקרקעין בחודש, יעביר דיווח חודשי ומשרד בעבורו מבוצעות פחות מ-100 עבודות בחודש, יעביר דיווח רבעוני (ראה טופס "דיווח העסקת שמאים").

2.13.6. המשרד ימלא מדי תקופה משוב לגבי ביצועי השמאים המוקצים עבורו, בהתאם לטופס משוב שיועבר אליו מאגף שומת מקרקעין

2.13.7. אגף שומת מקרקעין יבצע מעקב, בקרה ופיקוח אחר ביצוע העבודות (היקפים, איכות העבודה, שומות, חוות דעת וכדומה).

2.14. החלפת שמאי

2.14.1. משרד המעוניין בשינוי ההקצאה על ידי אגף שומת מקרקעין, יעביר בקשה מנומקת ומפורטת בכתב לאגף שומת מקרקעין, תוך פירוט הסיבות להחלפה המבוקשת. אגף שומת מקרקעין ידון בבקשה וישיב למשרד בכתב תוך חודש ימים.

2.14.2. במקרים שבהם שמאי הנמצא ברשימה, מסרב לבצע או להמשיך בביצוע עבודה ו/או לא עומד בתנאי החוזה והליך ו/או מבצע עבודות באיכות ירודה ו/או לא עומד בלוח הזמנים לביצוע עבודתו, יערוך המשרד בירור עמו, שפרטיו ירשמו בפרוטוקול, תוך הבהרה לשמאי כי ינקטו נגדו הצעדים המתחייבים. במקביל, נציג המשרד יעביר את פרטי המקרה בכתב לשמאי





התקשרות באמצעות רשימת שמאים לביצוע עבודות בתחום שמאות מקרקעין עבור משרדי הממשלה

פרק ראשי דיור ממשלתי

מס' הוראה 12.6.10

מהדורה 13

הממשלתי הראשי ו/או יחידת הבקרה באגף שומת מקרקעין, אשר יבדקו את המקרה ויפעלו על פי שיקול דעתם הבלעדי, ועד לכדי גריעת השמאי מרשימת השמאים.

2.14.3. גריעת שמאי תיעשה בהתאם ל"נוהל גריעת שמאי", שיערך על יד השמאי הממשלתי הראשי ובאישור הוועדה הבין-משרדית.

2.15. באם יידרש, הוועדה הבין-משרדית תהיה רשאית להחליט על ביצוע מכרז משלים לבחירת שמאים נוספים.

2.16. הוחלף/שוכן/נגרע שמאי ממאגר השמאים, מכל סיבה שהיא, רשאי אגף שומת מקרקעין לכלול ברשימה שמאי אחר מתוך רשימת העתודה, על פי סדר הדירוג.

3. מסמכים ישימים

- 3.1. [תקנות חובת המכרזים, תשנ"ג-1993.](#)
- 3.2. [החלטת ממשלה מספר 4796 מיום 26 בינואר 1999.](#)
- 3.3. [הוראת תכ"ם, "ערבויות", מס' 7.3.3.](#)
- 3.4. [הודעה, "תעריפי יחידות שומה להתקשרות באמצעות רשימת שמאים".](#)
- 3.5. [הודעה, "תעריפי התקשרות עם נותני שירותים חיצוניים".](#)
- 3.6. [טופס, "בקשה להקצאת שמאים מתוך מאגר השמאים הממשלתי".](#)
- 3.7. [טופס, "דיווח העסקת שמאים".](#)
- 3.8. [מאגר השמאים הממשלתי באתר אגף החשב הכללי.](#)
- 3.9. [אתר אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים.](#)

4. נספחים

- 4.1. [נספח א – הגדרות.](#)
- 4.2. [נספח ב – חוזה למתן שירותי שמאות מקרקעין.](#)
- 4.3. [נספח ג – טבלת שינויים שבוצעו בהוראה.](#)





התקשרות באמצעות רשימת שמאים לביצוע עבודות בתחום שמאות מקרקעין עבור משרדי הממשלה

פרק ראשי דיור ממשלתי

מס' הוראה 12.6.10

מהדורה 13

נספח א

הגדרות

1. אגף שומת מקרקעין – יחידה במשרד המשפטים הממונה על ביצוע עבודות שומת מקרקעין והקצאות שמאים לביצוע עבודות שומת מקרקעין למשרדי הממשלה השונים.
2. אזור גיאוגרפי – אחד מתוך 5 האזורים שהוגדרו במכרז השמאים, בהתאם למפורט בסעיף 2.6 לעיל.
3. ועדה בין-משרדית – ועדה המכרזים המשותפת לחשב הכללי ולמשרד המשפטים, המוסמכת בין היתר לעדכן את מכסת יחידות השומה וגובהה, לשנות סעיפים ופריטים בטבלת הקצבת יחידות שומה (מאגר שמאים – הנחיות לחישוב הקצובה), המפורסמת באתר האינטרנט של אגף החשב הכללי, לפרסם מכרזים משלימים ועוד, כפי שתמצא לנכון.
4. הליך מרכזי – הליך פומבי מספר 1/2018, להקמת רשימת שמאים לביצוע עבודות בתחום שמאות מקרקעין עבור משרדי ממשלה בכל חלקי הארץ. מספר פרסום ההליך המרכזי במערכת: 508135.
5. המזמין – משרד ממשלתי, לרבות יחידות סמך.
6. השמאי הממשלתי הראשי – מנהל אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים.
7. חוזה התקשרות מרכזי – הסכם מסגרת שיחתם בין המזמין ובין שמאי המאגר, לביצוע שומות מוגדרות בנוסח המופיע במסמכי ההליך. חוזה לדוגמה מצורף בנספח ב – חוזה למתן שירותי שמאות מקרקעין.
8. טבלה – טבלת סוגי עבודות שומה ויחידות שומה המוקצות לכל סוג עבודה, לחישוב שכר טרחה. הטבלה המפורסמת באתר האינטרנט של אגף החשב הכללי.
9. יחידת שומה – יחידת מידה לחישוב שכר טרחה בגין עבודות שומה. לכל סוג שומה מוקצות כמות יחידות שומה אופייניות לה על פי טבלה שיפרסם מעת לעת השמאי הממשלתי הראשי, בהתאם לקביעת הוועדה המשותפת ואשר תופיע באתר האינטרנט של החשב הכללי.
10. מנהל מחוז – מנהל מחוז באגף שומת מקרקעין, האחראי על הנחיות מקצועיות לביצוע עבודות שומה בתחום מחוזו, כולל פיקוח ובקרה, בכפוף להנחיות אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים הראשי.
11. ערך יחידת שומה – התמורה בשקלים חדשים בגין כל יחידת שומה שניתן על ידי השמאי, כפי שמפורסם ב**הודעה "תעריפי יחידות שומה להתקשרות באמצעות רשימת שמאים"**. סכום יחידת השומה כולל בדיקת מידע תכנוני והחזר נסיעות, למעט נסיעות מדרום למצפה רמון, עבורן בלבד תינתן הקצבה נוספת של 0.5 יחידות שומה.
12. רשימת עתודה – רשימה של שמאים, שלא נבחרו להיכלל ברשימה הפעילה אולם הוגדרו כמועמדים להשתלבות ברשימה הפעילה במקום שמאים שייצאו מהרשימה הפעילה, או באם תורחב הרשימה מסיבה כלשהי. רשימה זו מפורסמת באתר החשב הכללי והינה זמינה לעיון משרדי הממשלה.
13. מאגר שמאים – רשימה של שמאים, אשר נבחרה במסגרת ההליך על ידי ועדת המכרזים הבין-משרדית. מתוך רשימה זו מוקצים, על ידי אגף שומת מקרקעין, שמאים למשרדי הממשלה השונים





התקשרות באמצעות רשימת שמאים לביצוע עבודות בתחום שמאות מקרקעין עבור משרדי הממשלה

פרק ראשי

דיוור ממשלתי

מס' הוראה 12.6.10

מהדורה 13

ומהם ניתן להזמין ביצוע עבודה. רשימת השמאים הפעילה מפורסמת באתר אגף החשב הכללי עם פירוט שמות שמאי הרשימה הפעילה וחלוקתם למחוזות.

14. רשימת שמאים או הרשימה – מאגר שמאי מקרקעין פרטיים המורכב משתי רשימות: רשימה רשימת שמאים פעילה ורשימת עתודה.





התקשרות באמצעות רשימת שמאים לביצוע עבודות בתחום שמאות מקרקעין עבור משרדי הממשלה

פרק ראשי דיור ממשלתי

מס' הוראה 12.6.10

מהדורה 13

נספח ב

חוזה למתן שירותי שמאות מקרקעין

שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין: מדינת ישראל

משרד (או גוף אחר עליו יחול ההליך) _____

על - ידי _____ (להלן: "המשרד")

לבין:

1. שמאי _____ ת.ז./מס' עוסק מורשה _____

כתובת _____

טלפון _____ פקס _____ כתובת E-MAIL: _____

ו/או תאגיד

2 משרד/חברת _____ ח.פ./מס' עוסק מורשה _____

כתובת _____

טלפון _____ פקס _____ כתובת E-MAIL: _____

(להלן יכונה השמאי והתאגיד באמצעותו הוא מספק את השירותים, יחד ולחוד: "השמאי")

הואיל ומשרדי המשפטים והאוצר פרסמו את הליך מס' 1/2018, לעניין הקמת רשימת שמאי מקרקעין, לשם ביצוע עבודות בתחום שמאות מקרקעין עבור משרדי ממשלה וגופים אחרים כקבוע במסמכי המכרז (להלן: "המכרז");

ההזמנה, על כל נספחיה, תסומן **כנספח ב'** להסכם. ההפניות בהסכם זה לנספחי ההזמנה תעשינה בהתאם לסימון הנספחים בהזמנה.

והואיל ובמסגרת ההליך נכלל השמאי ברשימת השמאים, כהגדרתה במסמכי המכרז;





התקשרות באמצעות רשימת שמאים לביצוע עבודות בתחום שמאות מקרקעין עבור משרדי הממשלה

פרק ראשי דיור ממשלתי

מס' הוראה 12.6.10

מהדורה 13

והואיל ועל – פי החלטת הממשלה מס' 4796, מיום 26 בינואר 1999, נקבע שכל שירותי שומת מקרקעין יבוצעו על – ידי השמאי הממשלתי הראשי או מי מטעמו, ובקשר לכך נערך המכרז, נבחרה רשימת השמאים ובכללם השמאי שעל – פי חוזה זה;

והואיל ושני הצדדים החליטו, כי השירותים יינתנו למשרד שלא במסגרת של יחסי עבודה הניתנים בין עובד למעביד, אלא שהמזיע פועל כבעל מקצוע עצמאי, המעניק את שירותיו על בסיס קבלני ומקבל את תמורת שירותיו באופן זה;

והואיל והמזיע נכלל ברשימת השמאים, בהתבסס על הנתונים, ההצהרות וההתחייבויות שנתן ומסר בהליכי המכרז;

והואיל והצדדים מעוניינים, כי שמאי הכלול ברשימת השמאים יספק את השירותים המקצועיים בהזמנה ובהסכם זה, בהתאם לתנאים המפורטים בהזמנה ובהסכם זה;

והואיל והשמאי הסכים לבצע את העבודות שעל – פי חוזה זה והמשרד הסכים שהשמאי יבצע בעבורו את העבודות שעל – פי חוזה זה, באופן, במועדים ובתנאים הקבועים בחוזה זה ובמסמכי המכרז;

והואיל והמזיע מודע לכך, כי אין בחתימת משרד המשפטים על הסכם זה משום התחייבות של המשרד להעביר תיקים לטיפולו של המזיע, בין בכלל, ובין בהיקף כלשהו. וכן, כי השירותים נשוא ההליך יסופקו גם על-ידי זוכים נוספים בהליך;

והואיל והמזיע מצהיר, כי הוא עומד בכל תנאי הסף שפורטו בהזמנה, ואשר על התקיימותם הצהיר בהצעתו; כי הוא כשיר על-פי כל דין לספק את השירותים נשוא ההליך ולקיים את התחייבויותיו על-פי הסכם זה; כי מתן השירותים האמורים על ידו בהתאם להסכם זה אינו פוגע בזכויות צד ג' כלשהו; וכי הוא בעל הידע, הניסיון, המיומנות, הכישורים והאמצעים הדרושים לביצוע כל התחייבויותיו על-פי הסכם זה, ומסוגל ומסכים לספק את השירותים האמורים באופן, בתנאים ובמועדים המפורטים בהסכם זה;

והואיל וברצון הצדדים להגדיר ולהסדיר את יחסיהם המשפטיים, באופן שהסכם זה יהווה **הסכם מסגרת**, ויחול על הצדדים בנוגע לכל ההליכים שיועברו לטיפולו של המזיע ע"י משרדי הממשלה השונים.





התקשרות באמצעות רשימת שמאים לביצוע עבודות בתחום שמאות מקרקעין עבור משרדי הממשלה

פרק ראשי דיור ממשלתי

מס' הוראה 12.6.10

מהדורה 13

לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. הגדרות ופרשנות

- 1.1 חוזה זה יפורש, ככל שניתן, באופן המתיישב עם הקבוע במסמכי המכרז. במקרה של סתירה שאינה ניתנת ליישוב כאמור – יגברו הוראות חוזה זה.
- 1.2 הכותרות לסעיפים בחוזה זה נועדו לנוחות הקורא בלבד, ולא ישמשו בפרשנותו של חוזה זה.
- 1.3 ביטויים המופיעים בלשון זכר משמעם גם בלשון נקבה, ולהיפך. ביטויים המופיעים בלשון יחיד משמעם גם בלשון רבים, ולהיפך.
2. ההגדרות שפורטו בסעיף 2 להזמנה, חלות גם על הסכם זה, אלא אם כן נקבע או משתמע אחרת.
- 2.1 "ההליך" – הליך פומבי מס' 1/2018, שנערך על – ידי משרדי המשפטים והאוצר לעניין קבלת הצעות משמאי מקרקעין, לשם ביצוע עבודות בתחום שמאות מקרקעין עבור משרדי ממשלה ושבמסגרתו נכלל שמאי ברשימת השמאים.
- 2.2 "העבודות" ו/או "השירותים" – כל אחד מאלה, בנפרד או במצטבר;
 - 2.2.1 ביצוע עבודות שמאות בתחום המקרקעין.
 - 2.2.2 מתן חוות דעת ויעוץ בתחום שמאות מקרקעין.
 - 2.2.3 בקרת שומות.
 - 2.2.4 כל עבודה שירות הטעונים ידע בתחום שמאות מקרקעין, להם נדרשים המשרדים לרבות השמאי הממשלתי.
- 2.3 "מבקש השומה" – מי שמוסמך להזמין עבודות מטעם המשרד.

3. חוזה מסגרת

- מוצהר, מודגש ומוסכם בזה, כי הסכם זה מהווה הסכם מסגרת למצב דברים בו יזמין המשרד, על – פי שיקול דעתו הבלעדי, עבודות מאת השמאי.
- אין בהסכם זה משום התחייבות של המשרד להזמין עבודות בפועל או בהיקף כל שהוא; ומצד השמאי, אין בחוזה זה משום ציפייה ו/או הסתמכות כי יקבל עבודות בפועל.
- השמאי מצהיר ומתחייב בזאת כי לא יהיו לו טענות או דרישות או תביעות בקשר לאמור בסעיף זה.
- אין באמור בסעיף זה בכדי לגרוע מהתחייבות השמאי לבצע עבודות, כפי שיידרש, על – פי חוזה זה.

4. השמאי הממשלתי

- במסגרת העבודות יהיה השמאי כפוף מקצועית ומחויב לפעול לפי הנחיותיו המקצועיות והמנהליות של השמאי הממשלתי הראשי או מי מטעמו, והוא מתחייב למלא אחר הוראות ו/או דרישות השמאי הממשלתי





התקשרות באמצעות רשימת שמאים לביצוע עבודות בתחום שמאות מקרקעין עבור משרדי הממשלה

פרק ראשי דיור ממשלתי

מס' הוראה 12.6.10

מהדורה 13

הראשי (או מי מטעמו), הן אלו הכלליות והן ספציפיות לעבודות שנמסרו לביצועו. המשרד יוכל להנחות את השמאי אך ככל שתתגלה סתירה בין ההנחיות – הנחיות השמאי הממשלתי יגברו.

5. ההתקשרות

5.1. בתקופת חוזה זה (לרבות בתקופות ההארכה, ככל שיהיו) יספק השמאי למשרד את העבודות, לפי דרישת המשרד, וימלא אחר התחייבויותיו בחוזה זה וכנגד זאת יהיה זכאי לתמורה הקבועה בחוזה זה.

5.2. השמאי ייתן את השירותים בעבור המשרד באזור הגיאוגרפי _____ . [ימולא לגבי כל התקשרות עם משרד]

5.3. הוראות הסכם זה יחולו גם ביחס לשירותי שמאות בעניין בו טיפל השמאי, שיידרשו לאחר תום תקופת החוזה.

6. הצהרות והתחייבויות השמאי

השמאי מצהיר ומתחייב בזאת –

6.1. הוא בעל הכישורים, הידע והניסיון הנדרשים בביצוע העבודות, והוא מתחייב לבצע את העבודות במקצועיות ומיומנות ותוך שמירה קפדנית על סטנדרטים מקצועיים.

6.2. לפעול בהתאם להוראות המשרד והשמאי הממשלתי הראשי או מי מטעמם.

6.3. להקפיד על מילוי הוראות כל דין, לרבות בתחום האתיקה וכללי המנהל התקין.

6.4. כי עומדים לרשותו העובדים, החומרים, העזרים, הציוד, התוכנות, המנגנון וכל דבר אחר הדרוש לביצוע של העבודות על – פי חוזה זה, וכך יהיה במהלך כל תקופת/ות ההתקשרות שעל – פי הסכם מסגרת זה.

6.5. כי הוא מתחייב לספק שירותי המשך לתיקים שיהיו בטיפולו לאחר שיגרע מהלקוח, ובאותם תעריפי שומה שיהיו נהוגים במועד מתן השומה, בהתאם לטבלת יחידות השומה התקפה באותו מועד.

7. אופן הזמנת וביצוע העבודות

7.1. השמאי יבצע את אותן עבודות אשר תוזמנה במהלך תקופתו של הסכם זה.

7.2. שירות על פי מכרז זה יעשה רק לאחר קבלת הזמנה רכש מאת המשרד המזמין החתומה ע"י מורשי החתימה של המשרד.

7.3. הזמנת עבודה או עבודות תהיה ערוכה בכתב וחתומה על – ידי מבקש השומה. בהעדר הזמנה כאמור לא יהא זכאי השמאי לכל תמורה שהיא.





התקשרות באמצעות רשימת שמאים לביצוע עבודות בתחום שמאות מקרקעין עבור משרדי הממשלה

פרק ראשי דיור ממשלתי

מס' הוראה 12.6.10

מהדורה 13

7.4. השמאי יבצע את העבודה או עבודות שעל – פי ההזמנה ומסור אותה / אותן למבקש השומה ולכל גורם נוסף כפי שייקבע בטופס ההזמנה. השמאי ימסור את העבודות כאמור תוך 14 ימים מיום שנמסרה לו ההזמנה, אלא אם כן נקבע בטופס ההזמנה מועד אחר.

7.5. השמאי יעביר העתק מהשומה במדיה דיגיטאלית למנהל הלשכה המחוזית הרלוונטית באגף שומת מקרקעין, בד בבד עם שליחתה ללקוח, למעט מקרים בהם הגדיר המזמין מפורשות, לגופה של הזמנה, שאין לעשות זאת.

7.6. במסגרת ביצועה של כל עבודה ועבודה, ינהל השמאי תיק נפרד בו ירוכז כל מידע ו/ או מסמך שבנוגע לאותה עבודה.

7.7. עם הקמת מערכת מחשוב השמאות הממשלתית יידרש שמאי המאגר להזין את כל תוצרי עבודתו כשמאי מאגר לרבות מסמכי השומה וכל המסמכים הנלווים אשר היו בשימוש בעבודתו (קבצי תחשיבים, תמונות, מידע טכנוני, היתרי בניה, נסחי רישום, חוזי חכירה, נתוני השוואה) וכן תחשיב שכר הטרחה אל מערכת מחשוב השמאות הממשלתית המוקמת בימים אלו אשר תהווה מערכת מוכללת לכלל צרכני השומה במשרדי הממשלה במשותף עם שמאי המאגר ואגף שומת מקרקעין (להלן: "מערכת אופק 2").

יובהר כי מערכת אופק 2 תשמש גם לשם העברת הזמנות השומה אל שמאי המאגר ותוצרי השומה יופצו, כאמור לעיל, אך ורק באמצעותה. מערכת זו מצויה בשלבי פיתוח מתקדמים, ומועד הפעלתה והחלת חובת העבודה באמצעותה ייקבע בלעדית בידי השמאי הממשלתי הראשי.

7.8. השמאי הממשלתי הראשי או מי מטעמו או מבקש השומה, רשאים לבקש השלמות, הבהרות, עריכה מחדש תיקונים וכיוצ"ב, והכול על – פי שיקול דעתם הבלעדי, ולא יהא בכך בכדי לזכות את השמאי בתמורה נוספת מעבר לזו הקבועה לביצועה של אותה עבודה.

7.9. השמאי הממשלתי הראשי, מנהל המחוז הרלוונטי באגף שומת המקרקעין (משרד המשפטים) ומבקש השומה רשאים לבקש ולקבל לידיהם כל חומר או מידע שנאסף במסגרת ביצוע העבודות, כאמור בס"ק (ד') לעיל.

7.10. מקום בו צוין בהזמנה כי מתן השירות טעון דרישות מיוחדות, כגון: התמחות מיוחדת, סיווג ביטחוני, ניסיון ייחודי וכיוצ"ב, והשמאי אינו עונה אחר דרישות אלה ו/ או שקיים ספק אצלו בקשר לכך – יודיע על כך השמאי למבקש השומה מיד וללא דיחוי, בטרם יבצע ההזמנה, וימתין להחלטתו.

8. הפסקת ההתקשרות עם השמאי

8.1. מבלי לגרוע מכל סעד ותרופה שעל פי כל דין ו/ או חוזה, רשאי השמאי הממשלתי הראשי לבטל חוזה זה או לצמצמו או להשעותו במקרים בהם הגיע השמאי הממשלתי הראשי לכלל דעה כי העבודות מתבצעות ברמה מקצועית לא נאותה, או כי תפקודו של השמאי לקוי או שהשמאי לא מילא איזה





התקשרות באמצעות רשימת שמאים לביצוע עבודות בתחום שמאות מקרקעין עבור משרדי הממשלה

פרק ראשי דיור ממשלתי

מס' הוראה 12.6.10

מהדורה 13

מהוראות חוזה זה. במקרה כאמור, יודיע השמאי הממשלתי לשמאי על ביטול החוזה או צמצומו או השעייתו בכתב, עשרה ימים מראש תוך פרוט הנימוקים לכך. לזוכה הנגרע מהרשימה תינתן זכות תגובה, בכתב או בע"פ, בכפוף להחלטת השמאי הממשלתי הראשי, בהתאם למקרה.

8.2. ביטול או צמצום החוזה או השעייתו לא יפטור את השמאי מאחריות לאותו חלק מעבודתו שבוצעה על ידו עד למועד הביטול או הצמצום או ההשעיה, לפי העניין.

9. השמאי הממשלתי הראשי ו / או המשרד – או מי מטעמם – רשאים, בכל עת, לבדוק את תפקוד השמאי בקשר עם חוזה זה ולבדוק את אמיתות הנתונים שמסר וזאת גם ללא הודעה מוקדמת. השמאי מתחייב לשתף פעולה ככל שיידרש ולמסור כל מידע, בין בעל – פה ובין בכתב, כפי שיידרש.

10. השמאי הממשלתי, או מטעמו, יטפל באופן שוטף בסוגיות המקצועיות והמשמעתיות שיתעוררו בפעילות השמאים, ובכלל זה גריעת שמאים מהרשימה.

11. מוסכם בזה כי השמאי הממשלתי הראשי או מי מטעמו יכריע במחלוקות שלא הוסדרו בין המשרד לבין השמאי ו / או במחלוקות הנובעות מפרשנותו של חוזה זה ו / או מסמכי המכרז.

12. תקופת התקשרות

תקופת מתן השירותים עפ"י חוזה זה תקבע בלעדית ע"י ועדת המכרזים לענייני מכרז זה למשך עד 6 שנים. למזמין האופציה להאריך את תוקפו של החוזה בתקופה/ות נוספת/ות, כפי שייקבע על – ידו מעת לעת בהודעה חד צדדית, ובלבד שתקופת ההארכה לא יעלו על 24 חודשים נוספים. ככל שתמומש האופציה כאמור, חוזה זה ימשיך להיות בתוקפו והוראות חוזה זה יחולו על תקופת האופציה.

בהמשך לאמור בסעיף 4 לעיל, מקום בו נדרשים, לאחר תום תקופת החוזה, שירותי שמאות בעניין בו טיפל השמאי בתקופת החוזה, השמאי מחויב להמשיך ולעבוד בהתאם להוראות הסכם זה. יובהר כי שמאי שנגרע מהמאגר מחויב להמשיך ולהגן על שומתו בערכאות ההשגה ככל שיהיו, בהתאם לתעריף המוגדר במכרז לעדות. שירות על פי מכרז זה יעשה רק לאחר קבלת הזמנת רכש מאת המשרד המזמין החתומה ע"י מורשי החתימה של המשרד.

13. התמורה

13.1. תמורת ביצוען של העבודות ישלם המשרד לשמאי תמורה, באופן, בתנאים ובמועדים הקבועים בנספח התמורה (נספח א' להסכם). שירותי שמאות שיעניק השמאי לאחר תום תקופת החוזה, בעניין שטופל על ידי השמאי בתקופת ההתקשרות עימו, יתומחרו בהתאם לנספח ז' להזמנה.





התקשרות באמצעות רשימת שמאים לביצוע עבודות בתחום שמאות מקרקעין עבור משרדי הממשלה

פרק ראשי דיור ממשלתי

מס' הוראה 12.6.10

מהדורה 13

13.2. מוסכם ומודגש בזה כי הסכומים הקבועים בנספח התמורה, כאמור בס"ק 13.1 לעיל, הינם סופיים וכוללים את כל הוצאותיו של השמאי, הן ישירות והן עקיפות. השמאי לא יהיה זכאי לכל תשלום נוסף בקשר עם העבודות וביצוען מעבר לתמורה האמורה, למעט תשלום בגין אגרות לרשויות בגין קבלת חומר, היכן שיאושר תשלום שכזה מראש ובכתב ע"י המשרד.

13.3. תשלום התמורה יבוצע בהתאם להוראות החשב הכללי במשרד האוצר, כפי שתהיינה מעת לעת. במקרה של סתירה בין הוראות מסמכי המכרז ו/או חוזה זה לבין הוראות החשב הכללי - יגברו הוראות החשב הכללי.

14. העבודה תיערך לפי כללי האתיקה לשמאים, התקינה השמאית, הקווים המנחים והנחיות השמאי הממשלתי הראשי, ובהתאם לדרישות מזמין השומה.

15. העדר ניגוד עניינים:

15.1. מודגש בזאת כי, בהתחשב בכך שהשמאי מבצע עבודות בעבור גופים הכפופים למערכת המשפט המנהלי ולמערכת של כללים, הנחיות, נהלים ונוהגים; השמאי מתחייב בזאת לפעול בהתאם למערכות הדינים והכללים החלים לעניין ניגודי עניינים ואינטרסים, כפי שיהיו מעת לעת.

15.2. אין השמאי מנוע מלעסוק במקצועו מחוץ למתן השירותים עפ"י חוזה זה ובלבד ששירותי שמאות המקרקעין שייתן יהיו בכפוף למגבלות למניעת ניגוד עניינים ואינטרסים כאמור בס"ק 15.1 לעיל וגם על - פי הקבוע להלן בסעיף זה ובהתאם להצהרת המציע בנספח 6 לחוברת ההצעה- נספח א'.

15.3. לעניין סעיף זה יוגדרו המונחים הבאים כדלקמן:

המשרד – המשרד המזמין או יחידת סמך.

השמאי – לרבות שותפו, עובדו, צוות משרדו, קרוב משפחתו חברה בה הוא עובד וכן בעל מניות או עובד בחברה.

לקוח – לרבות מי שהיה לקוח קבוע או אקראי בזמן מן הזמנים בתקופה של עד שנה טרם ההתקשרות עפ"י הסכם זה.

התקשרות – לרבות התקשרות שטרם הוחל בביצועה והתקשרות שטרם גובשה בכתב.

הנכס – נכס נשוא השומה ושלגביו נעשתה הזמנה לשומה מהמשרד המזמין.

נכס שכן – מקרקעין הגובלים בנכס וכן מקרקעין אשר עריכת השומה לגביהם עשויה להשפיע על הערכת שווי של הנכס.

עניין אישי – נושא שלשמאי יש בו עניין, במישרין או בעקיפין.

השמאי מתחייב להימנע מכל פעולה, לרבות התקשרות למתן שומה, שיש חשש שיש לו עניין אישי או שיש חשש כי תגרום לו להימצא במצב של ניגוד עניינים בכל הקשור למתן השומה נשוא הסכם זה, ו/או לערוך שומה נגדית לשומה שנערכה ע"י המשרד או ע"י שמאי מטעם המשרד.





התקשרות באמצעות רשימת שמאים לביצוע עבודות בתחום שמאות מקרקעין עבור משרדי הממשלה

פרק ראשי דיור ממשלתי

מס' הוראה 12.6.10

מהדורה 13

15.4. השמאי מצהיר כי ימסור למשרד הודעה בכתב בדבר כל הפרטים שלהלן:

15.4.1. העדר כל עניין אישי שיש לו בקשר עם הנכס ו/או ניגוד עניינים.

15.4.2. אם נתן בעבר שומה לנכס או לנכסים שכנים לו, לאיזו מטרה, ומועד מתן השומה.

15.4.3. אם למי מקורביו או לקוחותיו עניין בנכס או בנכסים שכנים לו (או בשומה לגביהם).

15.4.4. השמאי מתחייב למסור למשרד הודעה בכתב בדבר שינויים שיחולו בנתונים המפורטים

בסעיף זה לעיל, בין מועד מתן הצהרתו לפי סעיף ד' לעיל לבין מועד מתן השומה למשרד.

15.4.5. עד למועד מתן השומה למשרד, השמאי לא יתקשר עם אדם אחר בהסכם למתן שומה,

אשר עשוי להשפיע על השומה נשוא הסכם זה או להיות מושפע ממנה, אלא אם כן קיבל

את אישורו של יועץ משפטי מטעם המשרד לכך, מראש ובכתב.

15.4.6. במקרה של התקשרות כאמור בסעיף 15.4.5 לעיל ללא אישור היועץ המשפטי, יהיה רשאי

המשרד לבטל את ההזמנה לביצוע השומה לפי חוזה זה, ולמצות את שאר הזכויות

העומדות לו לפי דין.

15.5. להלן תקופות הצינון לעניין נושאי ניגוד עניינים:

15.5.1. שומה שטיפול בה השמאי מטעם המזמין – אסור לשמאי לייצג את הצד שכנגד באותה

שומה ללא הגבלת זמן.

15.5.2. שומה כנגד גוף שקבעו עבורם שווי- השמאי יוגבל לא להיות מועסק ע"י אותה חברה

למשך שנה.

15.5.3. שומות כנגד משרד שבה עבד – ניתן להגיש שומות כנגד המשרד רק לאחר 3 חודשים

מעת סיום עבודתו באותו משרד.

15.5.4. אישור חריגים לתקופות הצינון לעיל, יינתנו רק לאחר אישורו של יועץ משפטי מטעם

המשרד המזמין לכך, מראש בכתב, ובכפוף לכך שלעמדתו מתן שומה כאמור אינו עולה

כדי ניגוד עניינים על – פי כל דין ומתיישב עם הוראות כל דין בכלל, לרבות הדין המשמעותי.

15.6. נאסרה פעולה על השמאי מחמת איזה מהוראות סעיף זה, יהיה השמאי מחויב לכך גם אם הפעולה

מותרת על – פי הוראה אחרת.

16. העדר יחסי עובד-מעביד

16.1. מוצהר ומוסכם בין הצדדים, כי היחסים בין המשרד לשמאי ו/או למי מעובדיו ו/או למי מטעמו הם

יחסים בין מזמין לקבלן עצמאי, הפועל כבעל מקצוע עצמאי המעניק שירותים שמאיים למשרד על

בסיס קבלני, ואינם יוצרים יחסי עובד-מעביד.

16.2. מוצהר ומוסכם בזאת, כי אין לראות בכל זכות הניתנת על-פי הסכם זה למשרד לפקח על עבודת

השמאי או מי מטעמו, להדריכם, או ליתן להם הוראות, אלא אמצעי להבטיח ביצוע הוראות הסכם

זה, ולא יהיו לשמאי או המועסקים על ידו או מי מטעמו כל זכויות של עובד משרד.





התקשרות באמצעות רשימת שמאים לביצוע עבודות בתחום שמאות מקרקעין עבור משרדי הממשלה

פרק ראשי דיור ממשלתי

מס' הוראה 12.6.10

מהדורה 13

16.3. השמאי, או המועסקים על ידו, או מי מטעמו לא יהיו זכאים לכל תשלומים, פיצויים, או הטבות אחרות, לרבות תשלומים לביטוח לאומי, ביטוח בריאות, מס הכנסה ויתר זכויות הסוציאליות המגיעות לעובד, בקשר להסכם זה או כל הוראה שניתנה על פיו, או בקשר עם הפסקת ביצועו או ביטולו.

16.4. מוסכם על הצדדים, כי אם בית המשפט המוסמך יחליט למרות הצהרות הצדדים כי השמאי, או מי מעובדיו, או מי מטעמו ייחשב כעובד של משרד המשפטים או המשרד הממשלתי הנוגע בדבר, ויקבע כי חלים על העסקת השמאי הדינים החלים על עובד, יערך חישוב מחודש בעניין התמורה הקבועה בנספח א' להסכם זה, בהתייחס לכלל התקופה לגביה נקבע כי התקיימו יחסי עובד-מעביד, ויחול הקבוע כדלקמן:

16.4.1. חישוב השכר המגיע לשמאי יתבסס על השכר המשולם במשרד לעובד בדרגה, בדירוג, בניסיון ובהשכלה המתאימים בהתחשב לצבירת הוותק והיקף המשרה, וייעשה למפרע מיום תחילתו של הסכם זה, והכול בהתאם להוראות התקשי"ר.

16.4.2. כל החיובים בהם יחויב המשרד כלפי השמאי יחושבו על בסיס הנתונים המפורטים לעיל בסעיף 16.4.1 לעיל.

16.4.3. לאחר ביצוע החישוב כאמור יבוצע קיזוז הדדי אל מול הכספים ששולמו לשמאי בגין תקופת ההסכם שבגינה נערך החישוב האמור. עם גמר ביצוע הקיזוז כאמור ישלם הצד החייב לצד הזכאי את הפרשים המגיעים לו תוך 45 יום.

16.4.4. השמאי ישפה את המשרד, מיד עם דרישה, בגין כל ההוצאות הנלוות, לרבות הוצאות משפט ושכר טרחת עו"ד, שנאלץ המשרד להוציא בגין ההליכים שנוהלו במסגרת קביעת יחסי עובד-מעביד.

16.5. מקום מתן השירותים: השמאי יספק את השירותים במשרדו, ולא בכותלי המשרד הממשלתי שבעניינו ניתנים השירותים השמאיים. במקרים חריגים יידרש השמאי על-ידי המשרד הממשלתי שבעניינו ניתנים השירותים להגיע למקום אחר לצורך מתן השירותים השמאיים וקיום התחייבויותיו על-פי הסכם זה. יודגש כי חל איסור על השמאי לשבת כדרך קבע במשרד המזמין.

16.6. רכישת כלים וחומרים: השמאי ירכוש על חשבונו הבלעדי, את כל הציוד, הכלים, החומרים והתוכנות הדרושות למתן השירותים על-פי הסכם זה, וידאג כי הם יהיו מהסוג המתאים למתן השירותים על-פי הסכם זה ובהתאם להוראות ההזמנה.

17. העסקת עובדים וקבלני משנה

17.1. העסיק השמאי עובדים, ימלא הוא, בכל עת, אחר הוראות כל דין בקשר להעסקת עובדים, לרבות צווי הרחבה להסכמים קיבוציים החלים על העובדים, ולרבות ביצוע כל התשלומים הסוציאליים המשתלמים על-ידי המעביד, וכל התשלומים שמעביד חייב בניכויים על-פי כל דין; ואחר האמור בחוקי העבודה התקפים בכל עת, לרבות החוקים הבאים: חוק שכר המינימום, התשמ"ז-1987; חוק הגנת





התקשרות באמצעות רשימת שמאים לביצוע עבודות בתחום שמאות מקרקעין עבור משרדי הממשלה

פרק ראשי דיור ממשלתי

מס' הוראה 12.6.10

מהדורה 13

השכר, התשי"ח-1958; חוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963; חוק דמי מחלה, התשל"ו-1976; חוק חופשה שנתית, התשי"י-1950; חוק שעות עבודה ומנוחה, התשי"א-1951; חוק שירות התעסוקה, התשי"ט-1959; חוק עבודת נשים, התשי"ד-1954; חוק שכר שווה לעובד ולעובדת, התשכ"ו-1965. 17.2. העסיק השמאי עובדים זרים ינהג בהתאם להוראות חוק עובדים זרים, התשנ"א - 1991, וחוק התעסוקה, התשי"ט - 1959, וכל החיקוקים מכוח חוקים אלה. 17.3. העסיק השמאי נערים ינהג בהתאם להוראות חוק עבודת הנוער, התשי"ג - 1952, וכל החיקוקים מכוח חוק זה. 17.4. הפרת הוראות חוקי העבודה, לרבות חוק עובדים זרים, חוק התעסוקה וחוק עבודת הנוער, או צווי הרחבה כאמור, תחשב הפרה יסודית של הסכם זה. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מן העובדה כי בין המשרד לשמאי או מי מטעמו לא שוררים יחסי עובד-מעביד.





התקשרות באמצעות רשימת שמאים לביצוע עבודות בתחום שמאות מקרקעין עבור משרדי הממשלה

פרק ראשי דיור ממשלתי

מס' הוראה 12.6.10

מהדורה 13

18. בעלות זכויות יוצרים על הנתונים והתוצרים

- 18.1. מוסכם בזאת, כי כל הזכויות, וכל זכויות הקניין הרוחני, לרבות זכויות היוצרים, כפי שהן קבועות היום או כפי שתהיינה קבועות בעתיד, בישראל, בכל מקום אחר בעולם, ולתקופה בלתי מוגבלת, וכל זכות קניינית או זכות אחרת, בכל הנתונים, התוצרים והמסמכים שיאספו, ייקלטו, יוכנו, או יופקו במסגרת מתן השירותים לפי הסכם זה, או בקשר אליו, על כל מרכיביהם (להלן: "תוצרי השירות") הינן קניינה הבלעדי והמוחלט של מדינת ישראל, ללא כל תמורה נוספת לזו הנקובה בהסכם זה.
- 18.2. השמאי הממשלתי או המשרד שבעניינו ניתנים השירותים השמאיים יהיו רשאים לעשות בכל תוצרי השירות כל שימוש שיימצא לנכון, לרבות כל שינוי, הכנסת תוספות, השלמות או עריכה מחדש, פרסום או העברתם לאחר, ולנהוג בהם מנהג בעלים, בתקופת מתן השירותים השמאיים או לאחריה.
- לשמאי או למי שיצר את החומר לא תהא 'זכות מוסרית' בו, וכל שימוש או שינוי כאמור אינו מהווה פגיעה ב'זכות מוסרית'.
- למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי בעת כל שימוש כאמור שיעשה בתוצרי השירות, על-ידי השמאי הממשלתי או על-ידי המשרד שבעניינו ניתנים השירותים השמאיים, בכל הקשר שהוא, לא תהא כל חובה שהיא לציין את שם השמאי או מי מטעמו, בהקשר לחומר האמור.
- 18.3. השמאי מוותר על כל זכות תביעה בקשר לתוצרי השירות, ומצהיר על אישורו לכל שימוש שיעשה השמאי הממשלתי או משרד הנוגע בדבר, בחומר זה.
- 18.4. מוסכם בזאת, כי השמאי אינו רשאי לעשות שימוש מכל סוג שהוא בתוצרי השירות, כולם או חלקם, בין בעצמו, בין באמצעות אחרים, שלא למטרות ביצוע ההסכם, בלא לקבל היתר מראש ובכתב על כך מנציג המשרד ו/או מהשמאי הממשלתי, ובתנאים שייקבעו על ידו.
- 18.5. מודגש בזאת, כי תוצרי השירות הינם רכוש של המשרד והשמאי לא יהא רשאי לעכבו תחת ידיו, אף אם יגיעו לו לטענתו תשלומים מאת המשרד, והוא מוותר על כל זכות עיכובן זו.
- 18.6. מיד עם סיום תקופת ההסכם, או בכל מקרה של ביטול ההסכם, או סיום הטיפול בתיק או בכל מקרה בו נציג המשרד ידרוש זאת, ימסור השמאי לאלתר לידי נציג המשרד כל חומר כאמור, גם אם נוצר על ידו או נמסר לידי, ללא כל סייג.
- 18.7. בהסכמים שיחתום השמאי עם עובדיו, לרבות עובדי קבלן מטעמו או נותנים שירותים, יבטיח עמידה בחובה המפורטת בכל הנאמר בסעיף זה, ויכולתם של אותם עובדים לעמוד בתנאי סעיף זה. הסכמים אלה יהוו וויתור מפורש על כל זכות של אותם עובדים או נותני שירותים על זכויות בתוצרים האמורים שהוכנו או הופקו במסגרת ביצוע הסכם זה, או בקשר אליו.





התקשרות באמצעות רשימת שמאים לביצוע עבודות בתחום שמאות מקרקעין עבור משרדי הממשלה

פרק ראשי דיור ממשלתי

מס' הוראה 12.6.10

מהדורה 13

19. אחריות בנזיקין

השמאי לבדו אחראי כלפי כל המועסקים על-ידו על-פי כל דין, לרבות דיני העבודה ודיני הנזיקין, ועל-פי כל חוזה או נוהג. כן יהיה השמאי לבדו אחראי לכל נזק שייגרם על ידיו ועל ידי אלה שיועסקו על ידו למטרות חוזה זה:

19.1. השמאי אחראי לכל נזק או הפסד שייגרמו למשרד עקב מתן השירותים והנובעים מרשלנות או המהווים עוולה אזרחית, או הפרת תנאי הסכם זה, והוא מתחייב לפצות את המשרד בעד כל נזק או הפסד שייגרמו כאמור – בהתאם לפסק-דין סופי של בית המשפט, או אם הוגש ערעור של בית משפט לערעורים.

19.2. השמאי אחראי כלפי צד שלישי לנזקים שייגרמו בקשר עם השירותים, או עקב השירותים אם בית המשפט יחייב את המשרד לשלם לצד שלישי סכום כלשהו בעד נזקים, שהקבלן אחראי להם, כאמור ברישא לס"ק זה, השמאי יהיה חייב בשיפוי מלא לטובת המשרד על כל סכום שבית משפט יחייב את המשרד לשלם, כאמור, לרבות כל ההפסדים וההוצאות שייגרמו למשרד בעניין זה. במקרה של הגשת תביעה, כאמור נגד המשרד, המשרד יהיה חייב להודיע על-כך בכתב לקבלן תוך זמן סביר.

20. ביטוח

השמאי מתחייב, לבצע ולקיים את כל הביטוחים המפורטים בזה לטובתו ולטובת מדינת ישראל – משרד האוצר – אגף החשב הכללי, בעבור כלל המשרדים הממשלתיים ויחידות הסמך אליהם יוקצה, ולהציג למשרד האוצר – אגף החשב הכללי, את הביטוחים הכוללים את כל הכיסויים והתנאים הנדרשים כאשר גבולות האחריות לא יפחתו מהמצוין להלן:-

20.1. ביטוח חבות מעבידים

20.1.1. השמאי יבטח את אחריותו החוקית כלפי עובדיו בביטוח חבות מעבידים בכל תחומי מדינת

ישראל והשטחים המוחזקים;

20.1.2. גבול האחריות לא יפחת מסך- 5,000,000 דולר ארה"ב לעובד, למקרה ולתקופת הביטוח

(שנה);

20.1.3. הביטוח על פי הפוליסה יורחב לשפות את מדינת ישראל - משרד משרד האוצר – אגף

החשב הכללי, המשרדים הממשלתיים ויחידות הסמך, היה ונטען לעניין קרות תאונת

עבודה/מחלת מקצוע כלשהי כי הם נושאים בחבות מעביד כלשהם כלפי מי מעובדי השמאי.

20.2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי

20.2.1. השמאי יבטח את אחריותו החוקית על פי דיני מדינת ישראל בביטוח אחריות כלפי צד שלישי

גוף ורכוש, בכל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים;

20.2.2. גבול האחריות לא יפחת מסך- 250,000 דולר ארה"ב למקרה ולתקופת הביטוח (שנה);





התקשרות באמצעות רשימת שמאים לביצוע עבודות בתחום שמאות מקרקעין עבור משרדי הממשלה

פרק ראשי דיור ממשלתי

מס' הוראה 12.6.10

מהדורה 13

20.2.3. בפוליסה ייכלל סעיף אחריות צולבת - Cross Liability;

20.2.4. הביטוח על פי הפוליסה יורחב לשפות את מדינת ישראל – משרד האוצר – אגף החשב

הכללי, המשרדים הממשלתיים ויחידות הסמך, ככל שייחשבו אחראים למעשי ו/או מחדלי

השמאי והפועלים מטעמו.

20.3. ביטוח אחריות מקצועית

20.3.1. השמאי יבטח את אחריותו המקצועית בביטוח אחריות מקצועית;

20.3.2. הפוליסה תכסה כל נזק מהפרת חובה מקצועית של השמאי, עובדיו ובגין כל הפועלים

מטעמו ואשר אירע כתוצאה ממעשה, רשלנות, לרבות מחדל, טעות או השמטה, מצג בלתי

נכון, הצהרה רשלנית שנעשו בתום לב, בקשר למתן שירותים שמאיים במקרקעין, למשרדי

הממשלה ולגופי הסמך, בהתאם למכרז ולחוזה עם מדינת ישראל – האוצר – אגף החשב

הכללי;

20.3.3. גבול האחריות למקרה ולתקופת הביטוח (שנה) לא יפחת מסך- 500,000 דולר ארה"ב;

20.3.4. הכיסוי על פי הפוליסה יורחב לכלול את ההרחבות הבאות:

20.3.4.1. מרמה ואי יושר של עובדים;

20.3.4.2. אחריות צולבת, אולם הכיסוי לא יחול על תביעות השמאי כנגד מדינת ישראל-

משרד האוצר – אגף החשב הכללי, המשרדים הממשלתיים ויחידות הסמך;

20.3.4.3. אובדן מסמכים, לרבות אובדן השימוש ו/או עיכוב עקב מקרה ביטוח;

20.3.4.4. הארכת תקופת הגילוי לפחות 6 חודשים.

20.3.4.5. הביטוח על פי הפוליסה יורחב לשפות את מדינת ישראל – משרד האוצר – אגף

החשב הכללי המשרדים הממשלתיים ויחידות הסמך, ככל שייחשבו אחראים

למעשי ו/או מחדלי השמאי וכל הפועלים מטעמו.

20.4. כללי

בכל פוליסות הביטוח הנדרשות יכללו התנאים הבאים:

20.4.1. לשם המבוטח יתווספו כמבוטחים נוספים **מדינת ישראל – משרד האוצר – אגף החשב**

הכללי, המשרדים הממשלתיים ויחידות הסמך, בכפוף להרחבי השיפוי לעיל;

20.4.2. בכל מקרה של צמצום או ביטול הביטוח ע"י אחד הצדדים לא יהיה להם כל תוקף אלא,

אם ניתנה על כך הודעה מוקדמת של 60 יום לפחות במכתב רשום לחשב משרד האוצר

– אגף החשב הכללי;

20.4.3. המבטח מוותר על כל זכות תחלוף/שיבוב, תביעה, השתתפות או חזרה כלפי מדינת

ישראל - משרד האוצר – אגף החשב הכללי, המשרדים הממשלתיים ויחידות הסמך

ועובדיהם, ובלבד שהויתור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון;





התקשרות באמצעות רשימת שמאים לביצוע עבודות בתחום שמאות מקרקעין עבור משרדי הממשלה

פרק ראשי דיור ממשלתי

מס' הוראה 12.6.10

מהדורה 13

- 20.4.4. השמאי אחראי בלעדית כלפי המבטח לתשלום דמי הביטוח עבור כל הפוליסות ולמילוי כל החובות המוטלות על המבטח על פי תנאי הפוליסות;
- 20.4.5. ההשתתפויות העצמיות הנקובות בכל פוליסה ופוליסה תחולנה בלעדית על השמאי;
- 20.4.6. כל סעיף בפוליסות הביטוח המפקיע או מקטין בדרך כל שהיא את אחריות המבטח, כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי מדינת ישראל - משרד האוצר - אגף החשב הכללי המשרדים הממשלתיים ויחידות הסמך, והביטוח הינו בחזקת ביטוח ראשוני המזכה במלוא הזכויות על פי הביטוח;
- 20.4.7. חריג כוונה ו/או רשלנות רבתי מבוטל ככל שקיים בכל הפוליסות המבוטחות.

העתקי פוליסות הביטוח, מאושרות ע"י המבטח או אישור בחתימתו על קיום הביטוחים כאמור, יומצאו על ידי השמאי למדינת ישראל - האוצר - אגף החשב הכללי, עד למועד הזמנת העבודה הראשונה ובהמשך ההתקשרות יומצא מחדש לקראת חידוש הביטוח לכל המאוחר שבועיים לפני תום תקופת הביטוח.

השמאי מתחייב בכל תקופת ההתקשרות החוזית עם מדינת ישראל - משרד האוצר - אגף החשב הכללי, וכל עוד אחריותו קיימת, להחזיק בתוקף את פוליסות הביטוח. השמאי מתחייב כי פוליסות הביטוח תחודשנה על ידו לכל אורך תקופת ההסכם, ולהמציא את העתקי הפוליסות המתחדשות, חתומות ומאושרות בידי מבטחו או אישורי קיום ביטוחים חתומים על ידי המבטח למשרד האוצר - אגף החשב הכללי, לכל המאוחר שבועיים לפני תום תקופת הביטוח. אין בכל האמור בסעיפי הביטוח כדי לפטור את השמאי מכל חובה החלה עליו על פי דין ועל פי מכרז וחוזת זה ואין לפרש את האמור כוויתור של מדינת ישראל - משרד האוצר - אגף החשב הכללי, המשרדים הממשלתיים ויחידות הסמך על כל זכות או סעד המוקנים להם על פי דין ועל פי מכרז וחוזת זה.

למען הסר כל ספק מוסכם בזה כי הביטוחים הנדרשים, גבולות האחריות ותנאי הכיסוי הם בבחינת דרישה מינימאלית המוטלת על השמאי, ואין בהם משום אישור המדינה או מי מטעמה להיקף וגודל הסיכון לביטוח ועליו לבחון את חשיפתו לסיכונים רכוש וחבות גוף ורכוש ולקבוע את הביטוחים הנחוצים לרבות היקף הכיסויים, וגבולות האחריות בהתאם לכך.

21. ערבות

- 21.1. עם חתימת חוזה זה ולהבטחת התחייבותיו של הקבלן על פי חוזה זה, רשאי אך לא חייב השמאי הממשלתי או המשרד המזמין לדרוש כי השמאי יפקיד ערבות צמודה לטובת המשרד המזמין בגובה של 5% מהיקף ההזמנה המאושר עמו כולל מע"מ. ככל שיידרש לכך, כתב הערבות יהיה





התקשרות באמצעות רשימת שמאים לביצוע עבודות בתחום שמאות מקרקעין עבור משרדי הממשלה

פרק ראשי דיור ממשלתי

מס' הוראה 12.6.10

מהדורה 13

בנוסח הקבוע במשרד והוא יהיה בתוקף 3 חודשים לאחר גמר תוקף ההזמנה. סעיף זה יכנס לתוקף רק היכן שיחליט השמאי הממשלתי או המשרד המזמין להפעילו ורק אם היקף התשלום החודשי הממוצע הינו מעל 5,000 ₪.

21.2. הזכות בידי המשרד המזמין לחלט את סכום הערבות כאמור בסעיף 21.1 לעיל, כולו או מקצתו, בסכום שיקבע על ידי המשרד, כנגד כל שנגרם לה על ידי מעשה או מחדל של השמאי או של עובד מעובדיו.

21.3. החליט המשרד המזמין לחלט את סכום הערבות כאמור בס"ק 21.2 לעיל, יהיה על השמאי להפקיד בידי המשרד כתב ערבות אחר בתנאים האמורים בס"ק 21.1 לעיל.

22. השמאי שותפיו ועובדיו מתחייבים לשמור בסוד ידיעות שיגיעו אליהם, עקב ביצוע חוזה זה ולחתום על הצהרת סודיות, הרצ"ב (נספח ה' למכרז).

23. השמאי אינו רשאי להעביר ו/או להמחות ו/או להסב ו/או לשעבד את זכויותיו ו/או התחייבויותיו שעל פי חוזה זה, בין במישרין ובין בעקיפין.

24. ביטול ההסכם

24.1. השמאי הממשלתי יהא רשאי, בכל עת, תוך מתן הודעה של 30 יום מראש, ובמקרים מתאימים לפי שיקול דעתו - לאלתר, לגרוע את השמאי מרשימת השמאים או להפסיק את ההתקשרות עם השמאי בהסכם זה או לבטל הזמנות עבודה כולן, או חלקן, לפי שיקול דעתו הבלעדי, ובאופן חד צדדי.

24.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 24.1 לעיל, הפר השמאי את ההסכם זה הפרה יסודית, או הפר את ההסכם הפרה לא יסודית ולא תיקן את ההפרה בפרק הזמן שניתנה לו לשם כך על-ידי נציג המשרד, לרבות חוסר שביעות רצון של המשרד מן השירות הניתן על-ידי השמאי, רשאי השמאי הממשלתי הראשי לגרוע את השמאי מהרשימה או לבטל בכל עת את ההסכם, או לבטל הזמנות עבודה כולן או חלקן, לפי שיקול דעתו הבלעדי, ובאופן חד צדדי.

24.3. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 24.1 לעיל, במקרה בו מסר השמאי פרט בהצעתו שהוגשה במסגרת ההליך ו/או הצהיר הצהרה במסגרת ההסכם זה שאינם נכונים או אינם מדויקים או מטעים או מוטעים או כוזבים ו/או חל שינוי במידע שנמסר במסגרת הצעת השמאי והוא לא הודיע עליו לשמאי הממשלתי ו/או למשרד מיד עם קרות השינוי (ולכל המאוחר עד חמישה ימי עבודה) או חל שינוי מהותי בפרט מפרטי הצעתו, יהא בכך כדי להוות עילה לגריעה מהרשימה או מרשימת העתודה, ולביטול ההסכם זה, והשמאי הממשלתי הראשי רשאי לבטלו לאלתר, ללא הודעה מוקדמת, או לבטל את הזמנות העבודה שהועברו לשמאי - כולן או חלקן.

24.4. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 24.1 לעיל אירע אחד מן האירועים המפורטים להלן, רשאי השמאי הממשלתי הראשי, לפי שיקול דעתו הבלעדי, לבטל את ההסכם:





התקשרות באמצעות רשימת שמאים לביצוע עבודות בתחום שמאות מקרקעין עבור משרדי הממשלה

פרק ראשי דיור ממשלתי

מס' הוראה 12.6.10

מהדורה 13

- 24.4.1. נגד השמאי נפתחו הליכי פשיטת רגל, או הוכרז כפושט רגל, או ניתן צו לכינוס נכסים זמני או קבוע.
- 24.4.2. נגד משרד השמאי המאוגד כתאגיד נפתחו הליכי כינוס נכסים זמני או קבוע, או הליכי פירוק, או הוצא נגדו צו לכינוס נכסים זמני או קבוע, או הוכרז כתאגיד בפירוק.
- 24.4.3. השמאי הוכרז כחייב מוגבל באמצעים.
- 24.4.4. נגד השמאי נפתחו הליכי חקירה פלילית, או משמעתית, או הוגשו נגדו כתב אישום, או קובלנה משמעתית.
- 24.4.5. השמאי נמצא חייב בהליך אזרחי בעילה של רשלנות מקצועית.
- 24.4.6. השמאי הורשע בעבירה פלילית או משמעתית, למעט עבירת תעבורה.
- 24.4.7. השמאי נעשה בלתי כשיר לפעולה, או חדל לפעול מכל סיבה שהיא, או נפטר (חו"ח).
השמאי יודיע לנציג המשרד והשמאי הממשלתי מיד עם קרות אחד מן האירועים האמורים לעיל.
- 24.5. נגרע השמאי מהרשימה או ביטל השמאי הממשלתי הראשי את ההסכם ואת כל הזמנות העבודה שנמסרו לטיפולו של השמאי, ישיב השמאי, מיד עם ביטול ההסכם, את כלל התיקים, המסמכים והחומר מכל סוג ומין שהוא, לרבות באמצעות מדיה אלקטרונית ודיגיטאלית וכיוצ"ב, הקשורים להזמנות העבודה שבידו, לידי נציג המשרד.
- 24.6. במקרה של גריעה מהרשימה או ביטול ההסכם או ביטול הזמנות העבודה כולן או חלקן יפעל השמאי בהתאם להוראות שיקבל מטעם השמאי הממשלתי הראשי או מי מטעמו.
- 24.7. יודגש, כי במקרה של גריעת שמאי מן הרשימה, ביטול ההסכם והפסקת ההתקשרות עם שמאי, או במקרה של ביטול הזמנות עבודה כולן או חלקן לא ישולם לשמאי כל פיצוי או תשלום מכל סוג שהוא. התמורה בגין טיפולו של עורך הדין בתיק עד למועד הפסקת ההתקשרות, תהא בהתאם להוראות סעיף 12 להסכם.
- 24.8. נגרע שמאי או בוטל ההסכם עקב הפרתו על-ידי השמאי, או בוטלה הזמנת עבודה, בגין הצהרת שווא של השמאי לגבי פרט מפרטי הצעתו, או בגין שינוי שחל בפרטי הצעתו של השמאי שלא הודע עליו מיד עם קרות השינוי, רשאי המשרד להפחית מכל תשלום, לרבות תמורה, שישולם לשמאי בגין טיפולו בתיק עד לאותו מועד, את סכום הנזקים שהסב השמאי למשרד, ככל שהסב כאלה, בהתאם לסכום שייקבע על-ידי המשרד. הפחתה כאמור יכולה להיעשות בדרך של קיזוז. לא ביצע המשרד קיזוז כאמור, יחויב השמאי בהשבת הכספים ששולמו לו וכן ישפה השמאי הדין את המשרד בגין נזקים שנגרמו עקב ביטול ההסכם, ככל שנגרמו כאלה, מיד עם דרישת המשרד, ובהתאם לסכום שיקבע המשרד.
- 24.9. השמאי יהא רשאי לבקש מהשמאי הממשלתי הראשי את הפסקת ההתקשרות בהסכם זה, או הפסקת טיפול בתיק שהועבר לטיפולו במסגרת הזמנת עבודה, אך ורק בהתקיים התנאים המצטברים הבאים:





התקשרות באמצעות רשימת שמאים לביצוע עבודות בתחום שמאות מקרקעין עבור משרדי הממשלה

פרק ראשי דיור ממשלתי

מס' הוראה 12.6.10

מהדורה 13

24.9.1. מתן הודעה מוקדמת מראש ובכתב של 30 יום לפחות, ובמקרה של הפסקת טיפול בתיק

- הודעה מוקדמת של 60 יום לפחות, תוך פירוט הנימוקים התומכים בבקשה.

24.9.2. הפסקת ההתקשרות או הטיפול בתיק לא תסב למשרד הממשלתי שבעניינו נותן השמאי

שירותים, נזק בלתי הפיך או נזק בשיעור העולה על התמורה המגיעה לשמאי בגין

השירותים שניתנו עד למועד הפסקת העבודה. בכל מקרה, תנאי להפסקת העבודה יהא

העברת הטיפול בתיק בצורה מסודרת ובשיתוף פעולה מלא, למי שיורה עליו המשרד.

24.9.3. קבלת אישור מראש ובכתב מטעם המשרד. המשרד בחן את בקשת השמאי בהתחשב,

בין היתר, בנימוקי הבקשה, בתיקים הנמצאים בטיפולו של השמאי והשלב בו הם נמצאים.

מובהר בזאת, כי במקרים כאמור, השמאי יחויב בהשבה והמשרד יהא רשאי להפחית,

לנכות או לקזז מן התמורה המגיעה לשמאי, את הנזקים שהסב השמאי למשרד, ככל שהסב

כאלה, בגין הפסקת ההתקשרות עימו או הפסקת הזמנת העבודה, ובהתאם לסכום שייקבע

על-ידי המשרד.

24.10. בוטל ההסכם, או בוטלה הזמנת עבודה, לא יעכב השמאי מסמך כלשהו או חומר כלשהו כיוצ"ב,

הנמצא ברשותו מכוח הסכם זה והטיפול בתיקים, לרבות כספים לטובת המדינה שמסיבה כלשהי,

ובניגוד להוראות ההזמנה והסכם זה, הגיעו לידיהם, גם לא כנגד כל תשלום המגיע לו, לטענתו, מאת

המשרד, והשמאי יעבירם לרשות המשרד. השמאי מוותר בזאת על כל זכות עיכוב העומדת

לזכותו, על-פי כל דין.

24.11. המזמין יהא רשאי לבטל את ההסכם או לערוך, באופן חד צדדי, שינוי בהוראה מהוראותיו, אם חל

שינוי חקיקה המחייב זאת. חל שינוי כאמור, המהווה שינוי מהותי בהוראות הסכם זה, רשאי השמאי

לבטל את ההסכם ולהפסיק את ההתקשרות על-פי ההסכם, והדבר לא ייחשב הפרת ההסכם

מצידו.

24.12. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי ההוראות בדבר ניגוד עניינים, שמירת סודיות וזכויות יוצרים

יחולו גם לאחר ביטול הסכם זה והפסקת ההתקשרות מכוחו, כמפורט להלן בתנאי הסכם זה.





התקשרות באמצעות רשימת שמאים לביצוע עבודות בתחום שמאות מקרקעין עבור משרדי הממשלה

פרק ראשי	דיוור ממשלתי
מס' הוראה	12.6.10
מהדורה	13

25. שונות

25.1. המשרד מצהיר בזאת, כי בהתאם לחוק יסודות התקציב, התשמ"ה - 1985, כל הוצאה והרשאה להתחייב על-פי הסכם זה, צריכה להיות מתוקצבת בחוק התקציב השנתי הרלוונטי להתקשרות על-פי הסכם זה.

25.2. מוסכם על הצדדים, כי כל שינוי בהסכם או בתנאים הכלליים יהא תקף רק אם נעשה בכתב ונחתם על-ידי הנציגים המוסמכים מטעם המזמין ומטעם השמאי.

25.3. מוסכם, כי הימנעות מתביעת זכות המוקנית למי מהצדדים על-פי כל דין או על-פי הסכם זה, אי אכיפתה או אכיפתה באיחור, לא תחשב כוויתור עליה או על זכויות אחרות.

25.4. הודעות בקשר להסכם זה תשלחנה בדואר רשום על-פי נמעני הצדדים, או לכל מען אחר עליו תבוא הודעה מתאימה בכתב מטעם הצדדים, או תימסרנה ביד לנציגי הצדדים. יראו כל הודעה כאמור כאילו נמסרה לנמען בחלוף שלושה ימים עסקים מהמועד בו נמסרה למשלוח בדואר רשום, או נמסרה ביד.

כתובת המשרד _____

25.5. השמאי בחתימתו על הסכם זה נותן את הסכמתו לפרסום פרטיו האישיים: שם, כתובת, טלפון ומומחיות, במערכת האינטרנט באתר השמאי הממשלתי, באתר הדיוור הממשלתי ו/או בכל אתר למשרדי הממשלה.

_____	_____	_____	_____
המשרד	תאריך	השמאי	תאריך

ובמקרה של העסקת השמאי באמצעות תאגיד:

_____	_____
התאגיד	תאריך





התקשרות באמצעות רשימת שמאים לביצוע עבודות בתחום שמאות מקרקעין עבור משרדי הממשלה

פרק ראשי דיור ממשלתי

מס' הוראה 12.6.10

מהדורה 13

נספח א' להסכם - נספח התמורה

- א. תשלום שכר השמאי יבוצע בכפוף לקיום הזמנת עבודה מסודרת ומאושרת מראש ע"י הגורמים המוסמכים במשרד.
- ב. תשלום עבור ביצוע שומות רגילות המפורטות בטבלת התעריפים (נספח ז' למכרז) יהיה עפ"י מכפלת ערך יחידת שומה, בהקצבת כמות יחידות השומה המתאימה לעבודה שבוצעה.
- ערך יחידה נכון למועד פרסום המכרז יהיה על סך 790 ₪ לשמאי שלא יאמן מתמחים ו- 900 ₪, לשמאי שמאמן מתמחים, בתוספת מע"מ כדין. ערך יחידה יעודכן מעת לעת על ידי החשב הכללי על פי שיקול דעתו. המחיר כולל החזר הוצאות נסיעה, למעט באזורים ייחודים שהוגדרו בטבלה. תשלום עבור ביצוע שומות מיוחדות (שומות שאינן מפורטות בטבלת הקצבת יחידות שומה) / משימות מיוחדות יהיה עפ"י שעות עבודה - התשלום יהיה עפ"י התעריף והתנאים של יועצים לניהול עפ"י התעריפון של הממונה על השכר במשרד האוצר וההנחות הגלומות בו לעבודות בהיקפים גבוהים בהתקשרות ממושכת ליועצים עצמאיים, כפי שיהיה בתוקף מעת לעת.
- הזמנת עבודות שומה בדרך של שעות עבודה תחייב ציון מפורש בכתב ההזמנה, על מנת למנוע ספקות.
- ג. בעבודות בהיקפים גבוהים לדעתו, המשרד רשאי להגיע לסיכום עם השמאי, במסגרתו יופחת התשלום ביחס למופיע בהצעה בכפוף להוראות התכ"מ.
- ד. בעבודה המבוצעת עפ"י שעות בהתאם למוגדר במסגרת מכרז זה - המשרד רשאי להגביל את מספר השעות או להגדיר תהליך בקרת שעות עבודה אחר בעת הזמנת כל עבודה.
- ה. אופן הגשת החשבון, תנאי התשלום ומועדיהם וכן שיטת התשלום יבוצעו באמצעות **פורטל ספקים הממשלתי** - על הספק יהיה לבצע רישום לפורטל הספקים הממשלתי ולהגיש מסמכים וחשבוניות באופן מקוון תוך שימוש בכרטיס חכם שירכוש מספק מאושר. פעילות הספק תהיה בהתאם לתהליכי העבודה המוגדרים לפורטל.
- ו. ככל שהמשרד אינו עובד עם פורטל הספקים הממשלתי - אופן הגשת החשבון, תנאי התשלום ומועדיהם וכן שיטת התשלום יבוצעו בהתאם לנהוג במשרד והוראות החשב הכללי.
- ז. שווי יחידת השומה, אפשרי שיעודכן או ישונה אך לא יפחת, עפ"י החלטת החשב הכללי כקבוע בסעיף 13.1 למכרז.
- ח. השמאי הממשלתי, באישור ועדת המכרזים לנושא זה מוסמך לעדכן מכסת יחידות השומה ולשנות סעיפים ופריטים בטבלת יחידות השומה (נספח ז' למכרז) כפי שימצא לנכון.





הוראת תכ"ם

התקשרות באמצעות רשימת שמאים לביצוע עבודות בתחום
שמאות מקרקעין עבור משרדי הממשלה

פרק ראשי	דיוור ממשלתי
מס' הוראה	12.6.10
מהדורה	13

נספח ב' להסכם – ההזמנה

ההזמנה על כל נספחיה





התקשרות באמצעות רשימת שמאים לביצוע עבודות בתחום
שמאות מקרקעין עבור משרדי הממשלה

פרק ראשי

דיור ממשלתי

מס' הוראה

12.6.10

מהדורה

13

נספח ג' להסכם – אישורי ביטוח

העתקי פוליסות הביטוח, מאושרות על ידי המבטח

או

אישור המבטח על ביצוע הביטוחים





התקשרות באמצעות רשימת שמאים לביצוע עבודות בתחום שמאות מקרקעין עבור משרדי הממשלה

פרק ראשי דיור ממשלתי

מס' הוראה 12.6.10

מהדורה 13

הצהרה לשמירה על סודיות

שנערכה ונחתמה ב _____ ביום _____ בחודש _____ שנת _____

על ידי _____

ת.ז. _____

מכתובת _____

הואיל וממשלת ישראל בשם מדינת ישראל מקבלת את השירותים/הטובין כהגדרתם להלן;
והואיל והנני מועסק בקשר למתן השירותים/הספקת הטובין;
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/הטובין" - שירותים ועבודות הנוגעים לשווי מקרקעין ו/או לעסקאות מקרקעין שהמשרדים צד להן
"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 או הנוגע למתן השירותים/הספקת הטובין בין בכתב ובין בע"פ בכל צורה או דרך של שימור ידיעות בצורה חשמלית, אלקטרונית, אופטית, מגנטית או אחרת.
"סודות מקצועיים" - כל מידע אשר יגיע לידי הקבלן או העובד בקשר למתן השירותים/הספקת הטובין, בין אם נתקבל במהלך מתן השירותים/הספקת הטובין או לאחר מכן, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל: מידע אשר ימסר ע"י המזמין, כל גורם אחר או מי מטעמו.

2. שמירת סודיות

הנני מתחייב לשמור את המידע או הסודות המקצועיים בסודיות מוחלטת ולעשות בהם שימוש אך ורק לצורך מתן השירותים/הספקת הטובין נושאי מכרז זה. למען הסר ספק, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, הנני מתחייב לא לפרסם, להעביר, להודיע, למסור או להביא לידיעת כל אדם את המידע או הסודות המקצועיים.
 הנני מצהיר כי ידוע לי שאי מילוי התחייבויותי 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:





התקשרות באמצעות רשימת שמאים לביצוע עבודות בתחום שמאות מקרקעין עבור משרדי הממשלה

פרק ראשי דיור ממשלתי

מס' הוראה 12.6.10

מהדורה 13

נספח ג

טבלת שינויים שבוצעו בהודעה

טבלת שינויים			
מהדורה	תאריך פרסום	סעיף/ים מושפעים/ים	תיאור השינוי / נימוקים
6	26.02.2014	2.8.10	הארכת תוקף מאגר השמאים עד ליום 30 ביוני 2018
		2.8.11.1.2	עדכון הסעיף כך שהחלפת השמאים תבוצע על פי סבבים ולא על פי שנים
		2.8.11.1.3	עדכון הסעיף לעניין בחירת שמאים נוספים במסגרת מכרז משלים
		2.8.11.1.4	עדכון לעניין מועדי החלפות השמאים הקרובים
7	13.01.2019	2.8.10	הארכת תוקף מאגר השמאים עד ליום 30 ביוני 2019
8	30.05.2019	2.8.10	הארכת תוקף מאגר השמאים עד ליום 31 בדצמבר 2019
9	28.11.2019	2.8.11	הארכת תוקף מאגר השמאים עד ליום 30 ביוני 2020
10	01.07.2020	2.8.11	הארכת תוקף מאגר השמאים עד ליום 31 באוגוסט 2020
11	19.07.2020	2.8.11	הארכת תוקף מאגר השמאים עד ליום 31 בדצמבר 2020
12	31.12.2020	שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.	הארכת תוקף מאגר השמאים עד ליום 30 ביוני 2021. הסרת סעיף 2.8.11 בנושא "ריענון הקצאת שמאים", עד לכניסת מאגר חדש לתוקף.
13	01.07.2021	2.8.5, 2.8.6, 2.8.8.5, 2.8.8.6, 2.9, 2.11, 2.12.7, 2.13.2	עדכון ההוראה נוכח כניסת מאגר חדש לתוקף ביום 01 ביולי 2021.

