

אגף א' רכש
Acquisitions Department

מספר וועדה רגילה 019/2026

אל

חברי ועדת המכרזים

הנדון: אישור ועדת המכרזים

מצורף בזה אישור ועדת המכרזים בנושא הארכת התקשרות – מימוש זכות ברירה - עם אלה ר. נכסים ואחזקות למתן שירותי אחזקה חיצונית לחלק הקנוי בבניין הלמ"ס
הנושא נדון בוועדה בתאריך 06/05/2026 והטיפול של ועדת המכרזים, לרבות חתימת כל חברי הוועדה, הסתיים ב- 06/05/2026

בברכה,



אריאל קדושי
מנהל אגף רכש

מספר: - רגילה
019/2026

סיכום בנושא הארכת התקשרות – מימוש זכות ברירה - עם אלה ר. נכסים ואחזקות (מס' ספק 511983546)
למתן שירותי אחזקה חיצונית לחלק הקנוי בבניין הלמ"ס
וועדת מכרזים רגילה מיום 6.5.2026

1. ב-17.4.2012 אישרה ועדת המכרזים את הארכת ההתקשרות עם חברת אלה ר. נכסים ואחזקות לביצוע שירותי תחזוקה (אחזקה וניקיון) למערכות המשותפות וביצוע שירותי אחזקה פנימית וחיצונית לשטחים שבשכירות, לתקופה של 3 חודשים (מ-1.4.2012 עד 30.6.2012), בעלות של כ-320,700 ₪. ההתקשרות הוארכה מדי תקופה, בעקבות אישורים של ועדת המכרזים, עד 30.9.2026. סה"כ היקף ההתקשרות עם החברה מ-1.4.2012 עד 30.9.2025 היא כ-13,766,630 ₪ (כולל מע"מ). המחירים כוללים מע"מ ותוספות בגין ההסכם הקיבוצי.

2. מר אמנון ניסן, מנהל אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה, מציין במכתבו מ-27.4.2026 ובמכתבים קודמים, כי ועדת המכרזים אישרה את ההתקשרויות הקודמות בכפוף לביצוע בדיקה משפטית באמצעות הדיור הממשלתי לגבי אופן החישוב, לתשלום עבור השטחים המשותפים.

מר ניסן מציין כי אין באפשרות המשרד למכרז שירות זה, כיון שמדובר בשירות חיצוני לשטחים ציבוריים שאינם בבעלות הלמ"ס במלואם ומשותפים בכ-50% נוספים לבעל הנכס (כדוגמת שירותי תחזוקה וועד בית בבניין משותף). יחד עם זאת, בחוזה האחזקה בין מדינת ישראל לחברת אלה ר. שנחתם ב-27.7.2001, בסעיף 5 מפורט מנגנון להערכת דמי ניהול התחזוקה. בוצע ניסיון ארוך טווח שלא הסתיים מול מינהל הדיור הממשלתי, למימוש המנגנון.

מיצוי וייעול מקסימלי במסגרת הנסיבות והמגבלות

נוכח העובדה כי הדיור הממשלתי אינו מוצא פתרון בשלב זה, נעשה ניסיון במקביל, להביא לפתרון המחלוקת באופן עצמאי, מול חברת הניהול. הועברה הודעה, למנהל הדיור הממשלתי, בדבר ביצוע המהלך.

לאור כל האמור לעיל, נוהל מו"מ מול חברת אלה באופן עצמאי. במו"מ זה התקבלה הצעה להגשת מאזן שנתי להוצאות בגין השטחים המשותפים (ע"י חברת אלה) והתחשבות בסוף כל שנת כספים, כאשר הסכום המקסימלי לחודש, לפני מו"מ עם החברה, יעמוד על 67,000 ₪ לא כולל מע"מ.

הלמ"ס זכתה עבור שנת 2013, בסך של כ-26,878 ₪, עבור שנת 2014 בסך של כ-26,142 ₪ עבור שנת 2015 בסך של כ-33,593 ₪, עבור שנת 2016 בסך של כ-27,560 ₪, עבור שנת 2017 בסך של כ-28,132 ₪, עבור שנת 2018 בסך של כ-27,215 ₪, עבור שנת 2019 בסך של כ-15,745 ₪, עבור שנת 2020 בסך של כ-225,770 ₪ (זאת בשל שנת הקורונה והנוכחות הדלילה של כח האדם בבניין, דבר שהשפיע על היקף השימוש במערכות), עבור שנת 2021 בסך של כ-184,588 ₪, עבור שנת 2022 בסך של כ-50,432 ₪, עבור שנת 2023 בסך של כ-18,706 ₪, עבור שנת 2024 בסך של כ-61,115 ₪ ועבור שנת 2025 כ-52,153 ₪ (כפי שמפורט במסמך המצ"ב). המחירים לא כוללים מע"מ.

לאור העובדה כי הפתרון המשרדי מול חברת הניהול לקבלת מאזן שנתי להוצאות והתחשבות בסוף כל שנת כספים, נראה כמוצלת, אין סיבה שלא להמשיך בשיטה זו עד לקבלת פתרון אחר. בנוסף, חברת אלה הודיעה ב-2.5.2022 כי בשנים האחרונות פחתו הוצאות שירותי אחזקה חיצונית לחלק הקנוי בבניין הלמ"ס ולכן תחייב בחיוב קבוע בסך של 65,000 ₪ לחודש במקום 67,000 ₪ לחודש (המחירים לפני מע"מ).

לאור כל האמור לעיל, מבקש מר ניסן להאריך את ההתקשרות עם חברת אלה ר. נכסים לביצוע תחזוקת השטחים המשותפים של החלק הקנוי לשנה נוספת (מ-1.10.2026 עד 30.9.2027), בהתאם, לסעיף 4 להסכם התחזוקה של החלק הקנוי.

3. העלות הכוללת החודשית של ההתקשרות לאחזקה וניקיון של השטחים המשותפים – החלק הקנוי - היא 65,000 ₪. העלות החודשית, כולל מע"מ 18%, היא 76,700 ₪. העלות השנתית הכוללת (מ-1.10.2026 עד 30.9.2027), היא עד כ-780,000 ₪ (65,000 ₪ X 12 חודשים). העלות, כולל מע"מ 18%, היא כ-920,400 ₪. מסכום זה יקוזז באחת מחשבונות של הריבעון השני של שנת 2027, סכום הזיכוי עבור שנת 2026 של כ-20,000 ₪ לא כולל מע"מ 18% (סכום משוער).

4. החלטות

- א. הוועדה מסווגת את ההתקשרויות עם חברת אלה ר. נכסים ואחזקות כהתקשרויות למימוש זכות ברירה בהתאם לתקנה 3 ג לתקנות חובת המכרזים והוראת חש"ל 7.5.3. מצ"ב טופס 7.5.3 – דו"ח סיכום התקשרות. סעיף 4 בחוזה התחזוקה לחלק הקנוי, מאפשר להאריך את ההתקשרות.
- ב. הוועדה מאשרת את הארכת ההתקשרות (מימוש זכות ברירה) עם חברת אלה ר. נכסים ואחזקות לתקופה של שנה, מ-1.10.2026 עד 30.9.2027, לביצוע שירותי תחזוקה (אחזקה וניקיון) לשטחים המשותפים בשטח הקנוי. לספק תשלח הודעה חד צדדית שתיחתם על ידי נציג הרכש. יצוין בה "בכפוף להזמנה חתומה על ידי מורשי החתימה".
- ג. בהסכם שנחתם בין הלמ"ס לבין חברת אלה נוסף סעיף שמחייב את חברת אלה לעמוד בהוראות החלות על עובדי קבלן במשרדי הממשלה, כולל בהוראות יישום ההסכם, בהוראות התכ"ס הרלוונטיות וכל הוראה אחרת המתייחסת לנושא זה.
- ד. העלות הכוללת החודשית של ההתקשרות לאחזקה וניקיון של השטחים המשותפים – החלק הקנוי – מפורטת בסעיף 3 לעיל. העלות השנתית הכוללת (מ-1.10.2026 עד 30.9.2027), היא עד כ-780,000 ₪ (65,000 ₪ X 12 חודשים). העלות, כולל מע"מ 18%, היא עד כ-920,400 ₪. בכפוף לקיום תקציב.
- ה. בשלב זה, ההזמנה תצא לתקופה של 3 חודשים בלבד, מ-1.10.2026 עד 31.12.2026.

זי רפאלוביץ' מורד פרץ - אישב בכיר
הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה 06.05.2026
מי פרוץ די ליאוב מי חורין/ עי שוחטמן אי ניסן

057ak26

-2-

עמוד 1 מתוך 2

דרישה 5100009881

נתונים כלליים

תיאור	שנה ותקופה תקציבית	תחום תקציב
אחזקה חיצונית (שטחים משותפים) בניין ראשי 10-12/26	3 / 2026	6400
תכנית עבודה	פניה	מחלקה
6300-0006-3003	000	דרישות תקציביות
תת סיווג	סיווג	סוג
מאושר ע"י תקציבן	מקורי	תקציב
תאריך יצירה	ודאות	סטאטוס
26/04/2026	בינונית	פעיל
הסבר		יחידה מקצועית
אחזקה חיצונית (שטחים משותפים) בניין ראשי 10-12/26 לחודשים אוקטובר עד דצמבר 2026		נכסים ולוגיסטיקה

נתונים נוספים

מתן מנשה גול
07:41:51 26/04/2026

הסכום המבוקש הוא בסך 230,100 ש"ח כולל מע"מ

רזיאל אליהו
14:03:19 26/04/2026

מאושר: 230,100 שח כולל מעמ
שיריון : 3400007974

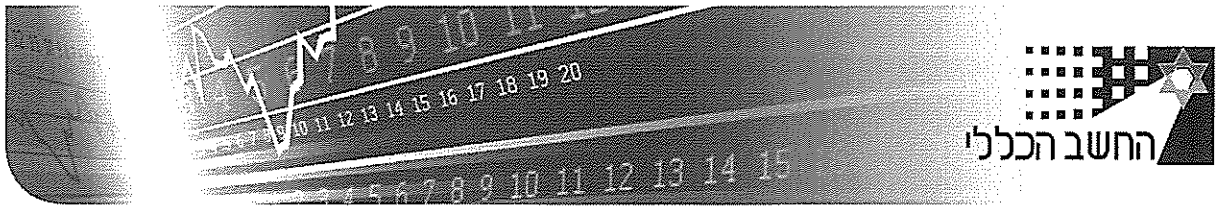
נתונים מפורטים

עמוד 2 מתוך 2

שורה	פריט התחייבות	מרכז קרנות	תיאור	
00001	04-53-01-15	64002165	אחזקה חיצונית (שטחים משותפים) בניין ראשי	
הוצאה/הכנסה	מותנית / מיועדת	ה"ל	כמויות	שיא כ"א
231	0	0	3	0
עיתוי תקצוב	סוג הוצאה	מקור מימון	מקור דרישה	סוג צורך
סימוכין 1	סימוכין 2	סימוכין 3	סימוכין 4	
6300-0006-3003	230,100	אלה		

סה"כ

הוצאה/הכנסה	מותנית/מיועדת	ה"ל	כמויות	שיא כ"א
231	0	0	3	0



שם הטופס: בקשה לאישור וסיווג התקשרות

פרק ראשי: התקשרויות ורכישות מספר הוראה: 7.2.2

פרק משני: ועדות מכרזים ועבודתן מספר טופס: ט. 7.2.2.1

טופס זה ימולא על ידי היחידה המזמינה, טרם הפניה אל ועדת המכרזים.

משרד/יחידה	יחידה מזמינה
הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה	נכסים ולוגיסטיקה
לכבוד: ועדת מכרזים (שם הוועדה)	תאריך הבקשה
רגילה	27.4.2026
שם עורך ההתקשרות	תפקיד
אמנון ניסן	מנהל אגף א' נכסים ולוגיסטיקה

שם ההתקשרות המבוקשת

בקשה להארכת התקשרות עם חברת אלה ר. נכסים ואחזקות בע"מ לביצוע שירותי תחזוקה לשטחים משותפים של הנכס בבעלות בבניין הראשי של הלמ"ס בירושלים.

חלק א – אפיון ההתקשרות המבוקשת

אפיון הטובין/השירות/העבודה

פירוט של הטובין/השירות/העבודה ומאפיינים עיקריים העשויים להשפיע על ההחלטה ליציאה להליך התקשרות, כגון: מפרט טכני, עמידות טכנולוגית, טובין תחליפיים, מידת תלותו של המוצר בטובין אחרים, ועוד

הארכת התקשרות עם חברת אלה ר. נכסים ואחזקות בע"מ לביצוע שירותי תחזוקה לשטחים משותפים של הנכס בבעלות בבניין הראשי של הלמ"ס בירושלים

בתאריך 11.9.2025, אישרה ועדת המכרזים (041 רגילה), התקשרות (מ – 1.10.2025 עד 30.9.2026), עם חברת אלה ר. נכסים ואחזקות בע"מ, לביצוע שירותי תחזוקה (אחזקה וניקיון) לשטחים ולמערכות המשותפות של הנכס בבעלות בבניין הלמ"ס הראשי בירושלים.

הלמ"ס אימצה פתרון מוצלח מול חברת הניהול, לקבלת מאזן שנתי להוצאות והתחשבות בסוף כל שנת כספים, דבר זה ניכר בחסכון כספי משמעותי.

בנוסף, במהלך שנת 2022, הודיעה החברה כי ההוצאות פחותות יותר ולכן תחייב בחיוב קבוע של 65,000 ₪ לחודש במקום 67,000 ₪ לחודש.

בנוסף לכך, בדו"ח התקציב לשנת 2025, הלמ"ס תזוכה בגין הפרשים.

לאור זאת, אבקש לממש את הזכות להאריך את ההתקשרות עם חברת "אלה ר. נכסים ואחזקות בע"מ", ל – 12 חודשים נוספים (1.10.2026 עד 30.9.2027).

שם טופס: בקשה לאישור וסיווג התקשרות

שם ההוראה: 7.2.2

פרק ראשי: התקשרויות ורכישות

מספר טופס: ט.7.2.2.1

פרק משני: ועדות מכרזים ועבודתן

מאפייני השוק וניתוחו

מאפייני השוק מבחינת גודלו, היקפו הכספי, הספקים הפוטנציאליים הפועלים בו (מספרם, מאפייניהם, נקודות חוזק וחולשה שלהם, אופי השוק בעבר, מצבו בהווה וצפי לעתיד), כללי המשחק והעקרונות שעליהם מבוססת התחרות.
חברת אלה נבחרה לביצוע העבודה מתוקף הסכם תחזוקה שנחתם בעקבות הסכם רכישת הבניין ע"י המדינה.

היקף ההתקשרות (היקף כספי, וכמותי ותקופת ההתקשרות המשוערת)

היקף כספי וכמותי משוער, תקופת התקשרות לרבות זכויות ברירה, בחינת תחזית היקף הכנסות שיתקבלו במסגרת המכרז, ככל שרלוונטי, ככל שצפויות להתקבל הכנסות (תוך התייחסות לתכנית העבודה השנתית של המשרד)
הארכת ההתקשרות תחל מיום 1.10.2026 ועד 30.9.2027.
העלות הכוללת החודשית של ההתקשרות לאחזקה וניקיון של השטחים המשותפים – החלק הקנוי היא 65,000 ₪. העלות החודשית, כולל מע"מ 18%, היא 76,700 ₪.
העלות הכוללת לתקופה של 12 חודשים (מ-1.10.2026 עד 30.9.2027) היא כ- 780,000 ₪. העלות, כולל מע"מ 18%, היא 920,400 ₪.
מסכום זה יקוזז באחת מחשבונות של הרבעון השני של שנת 2027, סכום הזיכוי עבור שנת 2026. בשלב זה מבקש הזמנה לרבעון אחרון לשנת 2026 בעלות כוללת של 230,100 ₪ כולל מע"מ.

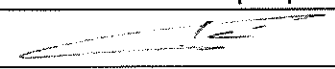
מקור תקציבי לביצוע ההתקשרות

בדיקה מול הגורם האחראי לנושא התקציב במשרד/יחידה להבטחת כיסוי תקציבי בגין ההתקשרות המבוקשת, אישור האחראי על הכנסות במשרד וקבלת תקנה תקציבית מתאימה לכך
תקנה תקציבית: 3003:WBS

התקשרויות קודמות בנושא

<ul style="list-style-type: none"> אופן ביצוע התקשרויות קודמות (מכרז לסוגיו, בחירה מרשימת מציעים, פטור ממכרז) כמויות שנרכשו במסגרת התקשרויות קודמות, לרבות חתך אפיון לפי סוגי הטובין/השירות/העבודה מחירים קודמים לפי סוגי הטובין/השירות/העבודה יש לצרף דוחות מעקב מסכמים ו/או דיווח על כשלים במכרז או בשירות, לרבות הפעלת מנגנון פיצויים מוסכמים, ככל שהופעל הכנסות שהתקבלו במסגרת המכרז, ככל שרלוונטי

חתימת ממלא הטופס:

שם	אמנון ניסן
חתימה	
תפקיד	מנהל אגף א' נכסים ולוגיסטיקה

שם טופס: בקשה לאישור וסיווג התקשרות

שם ההוראה: 7.2.2

פרק ראשי: התקשרויות ורכישות

מספר טופס: ט.7.2.2.1

פרק משני: ועדות מכרזים ועבודתן

חלק ב – סיווג ההתקשרות

ימולא בכל מקרה שאינו מכרז פומבי רגיל.

אנו מבקשים לסווג את ההתקשרות המפורטת להלן בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות חובת מכרזים (למעט תקנות 3(1), 3(2) ו-3(8)).

להלן פרטי ההתקשרות:

סוג רכש/מכר: (סמן X במקום המתאים)

טובין שירותים ביצוע עבודה מקרקעין

התקנה ותקנת המשנה לתקנות חובת מכרזים שעליהן מסתמכת הבקשה:

תקנה 3 – התקשרות בפטור ממכרז, תקנת משנה ג _____

תקנה 4 – התקשרות במכרז סגור, תקנת משנה _____

תקנה 5 – התקשרות עם בעל מקצוע מומחה _____ תקנת משנה _____

תקנה 5א – התקשרות עם מתכנן, תקנת משנה _____

תקנה 7 – התקשרות במכרז עם מו"מ, תקנת משנה _____

תקנה 19ה – התקשרות במכרז ממוכן מהיר. תקנת משנה _____

נימוקים לבקשה

נא להתייחס בין היתר לסעיפים הבאים:

<p>האם קיים מכרז מרכזי של החשב הכללי או של גורם מוסמך אחר בנושא ההתקשרות</p> <p>אם קיים – יש לנמק מדוע מוצדק לבצע התקשרות שלא במסגרת המכרז המרכזי</p>
לא

<p>מדוע אין זה אפשרי או מוצדק לבצע התקשרות באמצעות מכרז פומבי רגיל או בהליך תחרותי בהתאם למדרג ההליכים המפורט בתקנה 1ב</p> <p>חברת אלה נבחרה לביצוע העבודה מתוקף הסכם תחזוקה שנחתם בעקבות הסכם רכישת הבניין ע"י המדינה.</p>

במקרה שבו מדובר בהתקשרות לפי תקנה 3(29), 3(30), 3(31), 3(32) לתח"ם, יש למלא את השדות הבאים:

<p>האם בוצע הליך בחינת קיומם של ספקים/מיזמים</p> <p>אם בוצע יש לפרט את תוצאותיו</p>
X

שם טופס: בקשה לאישור וסיווג התקשרות

שם ההוראה: 7.2.2

פרק ראשי: התקשרויות ורכישות

מספר טופס: ט.7.2.2.1

פרק משני: ועדות מכרזים ועבודתן

במקרה שבו מדובר בהתקשרות המשך לפי תקנה 3(4) לתח"ם, יש להתייחס לסעיפים הבאים:

אופן ביצוע התקשרות ראשונה:

מכרז פומבי מכרז סגור פטור ממכרז לפי תקנה _____ ותקנת משנה _____

פירוט לגבי ההתקשרויות בנושא זה

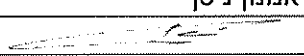
סוג התקשרות המשך (הארכה או הרחבה)	תקופת ההתקשרות	שווי ההתקשרות	נושא	מספר פנייה/דיווח במערכת מנוף	גורם מאשר ההתקשרות (ועדת המכרזים/ועדת הפטור המשרדית/ועדת הפטור)	תקנה בתקנות חובת המכרזים (תח"ם)	
							התקשרות ראשונה
							זכויות ברירה (אופציות) שמומשו
							התקשרות המשך ראשונה לא כולל התקשרות המשך מבוקשת
							התקשרות המשך נוספת לא כולל התקשרות המשך מבוקשת
							התקשרות המשך מבוקשת


האם מדובר בהארכה או בהרחבת ההתקשרות
 האם תנאי התקשרות ההמשך זהים להתקשרות הראשונה או מיטיבים עם המשרד
 הארכת ההתקשרות בתנאים זהים

במקרה שבו מדובר בהתקשרות לפי תקנות 4 / 5 / 5א לתח"ם, יש להתייחס לסעיפים הבאים:

האם קיים מאגר מרכזי בנושא ההתקשרות
 שם רשימת המציעים
 התמחות/תת התמחות מבוקשים
 רשימת המציעים של המשרד/של משרד אחר

חתימת ממלא הטופס:

שם	אמנון ניסן
חתימה	
תפקיד	מנהל אגף א' בכסים ולוגיסטיקה

הוראת תכ"ם:		ניהול התקשרות	
משרד האוצר אגף החשב הכללי תכ"ם – התקשרויות ורכישות		פרק ראשי:	התקשרויות ורכישות
		פרק משני:	ניהול ההתקשרות
		מספר הוראה:	7.5.3
		מהדורה:	1

נספח ב

תבנית דוח סיכום התקשרות

משרד	יחידה מזמינה
הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה	אגף נכסים ולוגיסטיקה
שם ועדת מכרזים	תאריך
רגילה	28.4.2026
שם מנהל ההתקשרות	תפקיד
אמנון ניסן	מנהל אגף א' נכסים ולוגיסטיקה

פרטי מכרז:

מספר מכרז (מספר סידורי + שנה)	שם המכרז	נושא ההתקשרות
		שירותי תחזוקה לשטחים משותפים של הנכס בבעלות בבניין הראשי של הלמ"ס בירושלים.
מועד פרסום המכרז	סוג ההליך	תקופת ההתקשרות
	פטור ממכרז (במסגרת הסכם שכירות)	1 שנה
		שווי ההתקשרות
		920,400 ש"ח

שינויים

1. שינויים בהתקשרות (יש לסמן X במשבצת המתאימה)


<input type="checkbox"/> א לא היו שינויים במהלך ההתקשרות <input type="checkbox"/> היו שינויים שבוצעו במהלך ההתקשרות, כמפורט להלן:

2. אירועים חריגים והפרות חוזה (יש לסמן X במשבצת המתאימה)

<input type="checkbox"/> א לא היו אירועים חריגים או הפרות חוזה במסגרת ההתקשרות <input type="checkbox"/> היו אירועים חריגים או הפרות חוזה במסגרת ההתקשרות, כמפורט להלן:

3. הליכים משפטיים ותוצאותיהם (יש לסמן X במשבצת המתאימה)

<input type="checkbox"/> א לא היו הליכים משפטיים במסגרת ההתקשרות <input type="checkbox"/> היו הליכים משפטיים במסגרת ההתקשרות, כמפורט להלן:
לא היו הליכים משפטיים

התקשרויות ורכישות	פרק ראשי:	משרד האוצר אגף החשב הכללי תכ"ם – התקשרויות ורכישות	
ניהול ההתקשרות	פרק משני:		
7.5.3	מספר הוראה:		
1	מהדורה:		

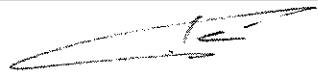
4. שביעות רצון מהספק

שם הספק / הספקים	מספר מזהה (ח.פ, עוסק מורשה וכדומה)	
אלה ר. נכסים ואחזקות בע"מ	511983546	* ככל שקיימים מספר ספקים, יש למלא חוות דעת עבור כל ספק בנפרד.
מתן חוות דעת כללית על אודות התנהלות הספק הזוכה ועמידה בהתחייבויותיו יש לתת ציונים בין 1-5 ולהוסיף נימוק בגין הציון (בשורה מתחת)		
מקרא: ציון 1 – שביעות רצון נמוכה מאוד באופן עקבי לאורך תקופת ההתקשרות. ציון 2 – שביעות רצון נמוכה במספר אירועים לאורך תקופת ההתקשרות. ציון 3 – שירות סביר במהלך תקופת ההתקשרות. ציון 4 – שירות איכותי לאורך תקופת ההתקשרות, למעט חריגים בודדים. ציון 5 – שירות מצוין לאורך תקופת ההתקשרות.		
איכות הטובין / השירות / העבודה / המקרקעין, שסופקו במסגרת ההתקשרות		
ציון – 4_ (בין 1-5) נימוק –		
עמידת הספק באמנת השירות ובחובותיו החוזיות		
ציון – 4_ (בין 1-5) נימוק –		
התנהלות כללית של הספק ויחסי אנוש		
ציון – 4_ (בין 1-5) נימוק –		
טיפול בחריגות		
ציון – 4_ (בין 1-5) נימוק –		

5. סיכום והפקת לקחים

האם הליך ההתקשרות הביא לתוצאות הרצויות?
אין ברירה אחרת. השירות הוא על פי הסכם
תובנות והמלצות להתקשרות עתידית
מומלץ המשך התקשרות, על אף שביעות הרצון הנמוכה יחסית

חתימת ממלא הטופס:

שם	אמנון ניסן
חתימה	
תפקיד	מנהל אגף א' נכסים ולוגיסטיקה

Vicky Zimerman

מאת: Amnon Nissan
נשלח: 10:05 2026 מאי 06 יום רביעי
אל: Vicky Zimerman; Zeev Refalovitch; Eli Levi | אלי לוי; Sivan Gov Ari
נושא: Fwd: 2025 חוץ רחבת
קבצים מצורפים: doc04725920260506095727.pdf

שימו לב
תחשיב שטחים משותפים כולל תחשיב זיכוי

Workspace ONE Boxer מ-נשלח

----- הודעה שהועברה -----
מאת: Dorit Yadid <Dorit@ella.co.il>
תאריך: 6 במאי 2026 10:02
נושא: רחבת חוץ 2025
אל: Amnon Nissan <Amnonn@cbs.gov.il>
עותק:

היי אמנון,

מצ"ב תחשיב של אחזקה חוץ.

בברכה
דורית ידיד
אלה ר. נכסים ואחזקות (1994) בע"מ
054-5614053

*** The CBS antivirus system scanned this email for harmful content. ***

*** IMPORTANT: Do not open attachments unless you expected to receive them. ***



אלה ר.נכסים ואחזקות (1994) בע"מ

תקציב מול ביצוע - בניין " בית כנפי האלה " רחבת חוץ 2025

מס"ד	הוצאה	תקציב שנתי	בפועל 2025
1	שכ"ע	330,000	342,163 ₪
2	הנ"ח+שביקורת חשבונות	18,000	18,000 ₪
3	הוצאות משרדיות	30,000	66,617 ₪
4	ייעוץ משפטי	12,000	90,536 ₪
5	ביטוח כולל צד ג'	42,000	64,662 ₪
6	מים	30,000	
7	אחזקה ותיקונים	54,000	36,660 ₪
8	גינון	67,000	102,070 ₪
9	ניקיון	306,000	211,238 ₪
10	מעלית 9- בודק+שירות+בקרת איכות+תיקונים+חלקים	34,200	43,419 ₪
11	שרות מ"א, ספרינקלרים, משאבות ספרינקלרים, כיבוי אש, שאיבת מים	12,000	12,209 ₪
12	חשמל	30,000	30,842 ₪
13	תרומות ומתנות	5,000	23,349 ₪
14	שמירה 06:00-23:00	197,000	175,862 ₪
15	אגרות	12,837	0 ₪
16	ניקיון קירות מסך	32,000	0 ₪
17	הדברה	6,000	5,949 ₪
18	חומרים	12,000	36,043 ₪
19	שוחות ביוב	3,396	3,200 ₪
20	מאגרי מים	3,000	3,000 ₪
21	אגרת שילוט	2,485	
	סה"כ	1,238,918	1,265,820
	ניהול 15%	185,838	189,873
	סה"כ ניהול ואחזקת הבניין	1,424,756	1,455,693 ₪

סה"כ עלויות שחושבו 1,455,693 ₪

סה"כ עלויות שחושבו

727,847 ₪

חלק למ"ס 50%
סכום ששולם ע"י למ"ס
יתרה לתשלום למ"ס

727,847 ₪

בברכה,
שמאי דנה, רו"ח

דנה שמאי רו"ח
ח"ס רשמי 20601

780,000
727,847

52153

מיון צ"מ



סגן בכיר למנהל ומשאבי אנוש
Senior Director of the Administration
and Human Resources Department



71 בניסן תשע"ה
26 במרץ 2015

לכבוד
מר ניר ברלוביץ'
מנהל מנהל הדיוור הכומשלות

הנדון: דמי אחזקת שטחים משותפים - בניין בית כנפי האלה בירושלים
סימוכין - מכתבי מיום 3.8.2014

1. מכתבי שבסימוכין בעניין מחלוקת בנושא עלות תחזוקת השטחים המשותפים בבניין בית כנפי האלה בירושלים, טרם נענה.
2. אבקש את התייחסותך לכדון.

בברכה,
אריה אנדרון

עותק: מר גבי שוחט - סגן בכיר לחשבת הכללית
גבי אורית לרין - חשבת בבירה, למ"ס
רה"ג נגה שטרן - מנהלת אגף אי רכש, נכסים ולוגיסטיקה, למ"ס
מר אמנון ניסן - מנהל תחום נכסים ולוגיסטיקה, למ"ס

תיק 606



סמנכ"ל בכיר למינהל ומשאבי אנוש
Senior Director of the Administration
and Human Resources Department

זי באב תשע"ד
3 באוגוסט 2014

לכבוד
מר נייר ברלוביץ
מנהל מינהל הדיור הממשלתי
משרד האוצר

הנדון: דמי אחזקת שטחים משותפים - בניין בית כנפי האלה בירושלים

1. מזה כשנתיים, קיימת מחלוקת בנושא עלות החזקת השטחים המשותפים בבניין בית כנפי האלה בירושלים.
2. החל מתאריך 22.6.2011, התקיימו פגישות ודיונים בשיתוף נציגי הלמ"ס, נציגי הדיור הממשלתי ובעלי חברת אלה ר. נכסים בע"מ, בנושא בדיקת עלויות אלה, המושלמות לחברת אלה ר. נכסים בע"מ, בגין התחזקת השטחים המשותפים בבניין בית כנפי האלה בירושלים.
3. המדינה טענה כי חברת אלה גובה עלויות גבוהות ובלתי טבילות וביקשה להחליף מתחזק-לאור טענות המדינה כי המדובר בעלויות גבוהות מאוד (108,000 ש"ח כולל מע"מ), נתנה חברת אלה הצעה אחרונה ביום 5/12/12, כך שהעלות הרוחשית תעמוד על 81,151 ש"ח, כולל מע"מ. במקביל להצעה זו, קיבלה הלמ"ס הצעה נגדית בגובה של 34,000 ש"ח לחודש, כולל מע"מ.
4. כמו כן, תבהירה הלמ"ס לחברת אלה, כי היא מסתייגת גם מהסכום המופחת של 81,000 ש"ח, וכי עצם העברת התשלומים הרוחשיים בסכום זה, אינו מהווה קיבול והסכמה כלשהי לגובה דמי התחזוקה המנוכחים.
5. יודגש כי נמועד זה, מאריכה הלמ"ס את ההסכם בשלישה חודשים בכל פעם, עד להסדרת הנושא.
6. בפגישה האחרונה שנערכה בתאריך 20.10.2013, בהשתתפות נציגות המתלקה המשפטית של משרד האוצר, נקבע כי לאור בעיה משפטית וסתירה הקיימת עם הוראות תקנון הבית המשותף, תיבדק מול משרד המשפטים האפשרות להחלפת המוחזק בהתאם לחוק.
7. עד למועד מכתב זה ועל אף תזכורות לטיפול, טרם נענינו לסוגיה זו.
8. אודה לתזכורתך בנדון.

בברכה,
אריה אהרון

העתק: מר גבי שוחט - סגן בכיר לחשבת הכלכלים, משרד האוצר
גבי אורית לוי - חשבת בכירה, למ"ס
גבי נה שטרן - מנהלת אגף אי רכש, נכסים ולוגיסטיקה, למ"ס
מר אמנון ניסן - מנהל תחום נכסים ולוגיסטיקה, למ"ס



אגף ריש, גביס וכלוגיסטיקה
יום שני כי שבט תשע"ה
09 פברואר 2015

סיכום דיון

הסדרת הזקש"ל לטובת לקבלת שירותי תחזוקת שטחים משותפים 15.12.2014

משתתפים:

אמוץ ניטן - מנהל תחום נכסים ולוגיסטיקה, למ"ס
מר יצחק לוי - מנהל חברת אלה ר. נכסים ואחזקות בע"מ
מר אלי לוי - ראש ענף נכסים ולוגיסטיקה

1. חברת אלה ר. נכסים ואחזקות מספקת ללמ"ס שירותי תחזוקה היצוגית (שטחים משותפים) בבניין כנפי האלה בירושלים, ממועד אכלוס הבניין בשנת 1999.
2. החל משנת 2012, נערכים דינאים ובידוקים בשיתוף מינהל דוידור הממשלתי שבמשרד האוצר, על מנת להגיע לקביעת תשלום ריאלי בגין שירותי התחזוקה. הוחלט כי לאור בעיה משפטית וסתירה הקיימת עם הזראות תקנון הבית המשותף ונושא הזכויות ברכוש המשותף, תיבדק גם מול משרד המשפטים, האפשרות להחלפת המתחזק בהתאם לחוק. בקשה לבידוק הסוגיה הוגשה למחלקה המשפטית של משרד האוצר ונכון למועד זה, טרם הותקבלה צהניתסה.
3. שירותי התחזוקה שבנדון, מחויבים, הכרחיים ונחוצים להפעלת תמיכה של הבניין ולכן מתדשת הלמ"ס מידי שלושה חודשים את הסכם ותחזוקה עם אלה ר. נכסים ואחזקות, עד לקבלת המענה הנדרש.
4. בסיכום, עם מר יצחק לוי, מנהל חברת הניהול, נמצאה חלופה לפתרון זמני של הסוגיה, כדלקמן:
 - א. בחודש אפריל לכל שנה, תקבל הלמ"ס, מאזן הוצאות מפורט של השנה העוקבת (מאשר ע"י דו"ח), כאשר ההוצאה המקסימלית תעמוד על 67,000 ₪ לחודש, לא כולל מע"מ ועל פי מאזן (הוצאות לשנת 2013).
 - ב. סכום זה יהיה ללא הצמדה.
 - ג. במידה וימצאו הפרשים, הלמ"ס תזכה על כך.
 - ד. איכו של $12 \times 1,898.16 = 22,778$ ₪ לא כולל מע"מ, בגין הפרשים לשנת 2013, יתקבל במהלך רבעון ראשון לשנת 2015. (מצייב מאזן הוצאות לשנת 2013).
 - ה. הלמ"ס תחיה שותפה בכל החלטות על עבודה גדולה ומוותית.
 - ו. הלמ"ס, מעבר לשירותים משוטפים, תפנה מיוזמתה לחברת התחזוקה בכל בקשה לשדרוג/תיקון מערכות משותפות.
 - ז. יודגש כי אין בהסדר זמני זה, כדי לפגוע בטענות הצדדים לגבי ההסדר הסופי.

רשם: אלי לוי

הצתק:
משותפים
חברי ועדת מכרזים

Amnon Nissan

זמאת: Amnon Nissan
ובשלח: יום שני 15 דצמבר 2014 10:22
אל: nirb@mof.gov.il; ronf-veltman (veltman-r@tachzukanit.co.il)
עותק: Arie Aharon; Efi Levi
נושא: שטחים משותפים למ"ס
קבצים הצורפים: Untitled001.pdf; Untitled001.pdf

ב/רונני, שלום רב.

סוגיית עלות תחזוקת השטחים המשותפים של בניין הלמ"ס, טרם גפוררה. לאור זאת, הלמ"ס מחדשת בידי שלושה חודשים את הסכם התחזוקה שבגדון בסכום קבוע של 81,000 ₪ כולל מע"מ, עד למתן החלטה. כעת, אנו לקראת סוף שנת תקציב ונעוניינים לפתור את הסוגיה.

התלופות שעמדו לפנינו היו, הפעלת מנגנון כמפורט בסעיף 5 להסכם התחזוקה קרי, שינוי דמי ניהול באמצעות הערכת התחזוקה מתודשת ותיחור על תחזוקת סל השירותים. בנוסף, היה ניסיון להסדרת הנושא המשפטי בעניין חלק הלמ"ס בבניין הנושותף, אך לא התקדם.

לכן בעצה אחת עם איציק לוי, מנהל חברת הניהול, חשבנו על שיטת התחשבות הבאה:

מידי שנה (בתודש אפריל), הלמ"ס תקבל מאזן הוצאות של חברת הניהול באין תחזוקת השטחים המשותפים של השנה החולפת, כאשר התנאים יהיו:

1. מקסימום הוצאה תעמוד על 67,000 ₪ לא כולל מע"מ (לפי מאזן שנת 2013).
2. הסכום לא יוצמד.
3. במידה ויהיו הפרשים, הלמ"ס תזכה.
4. הלמ"ס תהיה שותפה בכל החלטה על עבודה גדולה וגמורתית.
5. הלמ"ס תפנה בכל בקשה לשרד/היקון מערכות.
6. הסכם זה יהיה תקף, עד לקבלת החלטה/שיטה אחרת שתיקבע ע"י הדיור הנמשלתי.

מצ"ב מכתב מאזן של תחזוקת המשותפים לשנת 2013 (50% מההוצאה עומד על 67,000 ₪ לא כולל מע"מ).

להזכירכם כי השטח הפנימי של הלמ"ס 11,780 מ"ר.

אודה על בדיקתכם והסכמתכם לשיטה בהקדם. האם השיטה מקובלת והאם סעיפי ההוצאה סבירים??

תודה רבה,

אמנון ניסן
מנהל תחום נכסים ולוגיסטיקה
אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה | מנהל ומשאבי אנוש
טל' 02-6592291 | פקס 02-6592291 | www.obs.gov.il



אנא להחשבו בסביבה לרצי הדפסת מייל זה

טופס תחולה לזאת שירותים

שטרך ונחתם בירושלים ביום 2 לחודש 9 2013

בין : ממשלת ישראל משם מדינת ישראל, הלשכה הגרובית לטכניסטיקה באמצעות מורשי התחילה לפי חוק
בכתי הכרחה, התשי"א - 1251 (להלן: "המומין").

מטרת

לכין : אלה ר. גביס והתוקרת (1994) גע"מ, ח.פ. 511983546 (להלן : "הספק")

בגד ש"ג

הואיל ובין המומין לספק נהנה הסכם ביום 27.7.2001 בנושא התוקרת בלין הלגיס שהוקפו עד ליום
51.8.2004 (להלן : "הסכם") ;

והואיל וכפי ש-4 להסכם נקדן לקארימו בהסכמה שגרי הצדדים ;

והואיל והערת המכרזים של הלשכה אישרה הארכת תקופת הסכם לביצוע שירותי אחזקה וניקון של השטחים
המערבית והמערבית בשטח השטח השטח עד להאריך 30.6.2013 ;

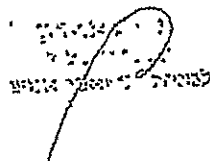
והואיל והערת המכרזים של הלשכה אישרה, בחתלתה מיום 31.7.2013, הארכה של תקופת הסכם לביצוע
שירותי התוקרת (אחזקה וניקון) לשטחים המשותפים בשטח הקטן עד ליום 30.9.2013.

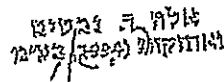
והואיל והספק התחייב לעמוד בתוראות החלטה על עובדי קבלן במשרדי הממשלה, ובחוראות יישוב הסכם
הקיימים אשר נחתם ביום 4.12.2012 בין שר האוצר ולוכדי ההסתדרות געמ"ן שיפור זמני השכר
ההעסקה של עובדי ניקון ושירותי הנוועסקים על פי קבלני שירותים במשרדי הממשלה (להלן :
"הסכם הקיימים") ובחוראות חת"מ הצרכניות נו"י 7.11.3.3 -> 7.11.3.4 ;

לפיכך הוהנה נחוסכם בין הצדדים כדלקמן :

1. בהתאם לאמור בשעיף 4 להסכם, העדדים מסכימים להאריך את תקופת הסכם מיום 1.7.2013 עד ליום
30.9.2013 (להלן : "התקופה המוארכת") לביצוע שירותי התוקרת (אחזקה וניקון) לשטחים המשותפים
בשטח הקמי.

2. הספק מתחייב לעמוד בחוראות יישוב הסכם הקיימים, על פי ההחלטה לחשיבים במשרדי הממשלה מיום
12.12.2012 ומיום 23.4.2013 המעורפות כספתים להסכם זה, וכן בחוראות חת"מ הצרכניות מ"י
7.11.3.3 -> 7.11.3.4 המצורפות אף הן כספתים להסכם זה.


למדינת ישראל


למדינת ישראל

3. כל התנאים בהסכם יוסיפו לחול בתקופת המאבקה.

ולראייתו באו הצדדים על ההתוסף
 חשב בכוון
 והתבטאו בהודעתם לטענתם
 חשב בכוון
 חשב בכוון

השכחה

אריה אהרון
 סמנכ"ל בכיר
 מנהל ומשאבי אנוש

אלה הן תוצאות
 ואהודות (1996) גליל
 חשב בכוון
 חשב בכוון
 חשב בכוון

שם החברה והתפקיד

מסמך מס' 1000/1000

תוספת

צוואר	
מספר	תיאור
1	החלקים של חלק
2	החלקים של חלק
3	החלקים של חלק
4	החלקים של חלק
5	החלקים של חלק
6	החלקים של חלק
7	החלקים של חלק
8	החלקים של חלק
9	החלקים של חלק
10	החלקים של חלק
11	החלקים של חלק
12	החלקים של חלק
13	החלקים של חלק
14	החלקים של חלק
15	החלקים של חלק
16	החלקים של חלק
17	החלקים של חלק
18	החלקים של חלק
19	החלקים של חלק
20	החלקים של חלק
21	החלקים של חלק
22	החלקים של חלק
23	החלקים של חלק
24	החלקים של חלק
25	החלקים של חלק
26	החלקים של חלק
27	החלקים של חלק
28	החלקים של חלק
29	החלקים של חלק
30	החלקים של חלק
31	החלקים של חלק
32	החלקים של חלק
33	החלקים של חלק
34	החלקים של חלק
35	החלקים של חלק
36	החלקים של חלק
37	החלקים של חלק
38	החלקים של חלק
39	החלקים של חלק
40	החלקים של חלק
41	החלקים של חלק
42	החלקים של חלק
43	החלקים של חלק
44	החלקים של חלק
45	החלקים של חלק
46	החלקים של חלק
47	החלקים של חלק
48	החלקים של חלק
49	החלקים של חלק
50	החלקים של חלק
51	החלקים של חלק
52	החלקים של חלק
53	החלקים של חלק
54	החלקים של חלק
55	החלקים של חלק
56	החלקים של חלק
57	החלקים של חלק
58	החלקים של חלק
59	החלקים של חלק
60	החלקים של חלק
61	החלקים של חלק
62	החלקים של חלק
63	החלקים של חלק
64	החלקים של חלק
65	החלקים של חלק
66	החלקים של חלק
67	החלקים של חלק
68	החלקים של חלק
69	החלקים של חלק
70	החלקים של חלק
71	החלקים של חלק
72	החלקים של חלק
73	החלקים של חלק
74	החלקים של חלק
75	החלקים של חלק
76	החלקים של חלק
77	החלקים של חלק
78	החלקים של חלק
79	החלקים של חלק
80	החלקים של חלק
81	החלקים של חלק
82	החלקים של חלק
83	החלקים של חלק
84	החלקים של חלק
85	החלקים של חלק
86	החלקים של חלק
87	החלקים של חלק
88	החלקים של חלק
89	החלקים של חלק
90	החלקים של חלק
91	החלקים של חלק
92	החלקים של חלק
93	החלקים של חלק
94	החלקים של חלק
95	החלקים של חלק
96	החלקים של חלק
97	החלקים של חלק
98	החלקים של חלק
99	החלקים של חלק
100	החלקים של חלק

תוזה

שנערך ונחתם בירושלים ביום 22.12.2001

בין: אלה ר. נכסים ואחזקות (1994) בע"מ 6-198354-51.

מדינת ישראל, ע"י ממשלת ישראל באמצעות משרד ראש הממשלה, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה המיוצגת ע"י מורשי חתימה שלה לפי חוק-כספי המדינה, התשי"א 1950.

להלן "הלמ"ס"

הואיל והלמ"ס באמצעות הדיור הממשלתי במשרד האוצר הינה חלקים של חלק מבנין הנמצא ברח' כנפי נשרים 66 בירושלים הידוע כח"ש 30269. חלקה 170.

ובחוזה הרכישה נקבעה תקופת חוזה האחזקה.

והואיל והלמ"ס זקוקה לשרותי אחזקה ברמה גבוהה, לרבות ניהול, אחזקה, ניקיון, הדברה, שמירה וגיטון של המבנה, הגינות, החצרות, והמערכות האלקטרו-מכניות שבמבנה. (להלן השרותים).

והואיל והקבלן הינו תאגיד מתאים ובעל ניסיון, מיומנות ומקצועיות, אשר מקבל על עצמו ומתחייב בזה לבצע את כל עבודות השרות והתחזוקה בבניין ולגבי המערכות שבו, לרבות תיקון תקלות, אספקת חלקי תילוף, טיפול מונע תקופתי וטיפול בכל תקלה במערכת, כפי שנדרש בנספח ב' 1-2 (להלן: מפרט המיוחד).

והואיל והקבלן ישמש כ"קבלן" וימלא את כל חובותיו והתחייבויותיו של "הקבלן" או "קבלן אחזקה" או "החברה" או "חברת הניהול" או "המציע" או "היזוכה" כמוגדר במפרט המיוחד.

אי לכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

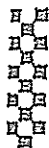
1. המבוא להסכם והנספחים להסכם מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
2. בתסכם זה יהיו למורחים המוגדרים להלן הפרושים שלצד, אלא אם ההקשר שבו הם מופיעים מצריך פירוש אחר:

"הקבלן" - אלה ר. נכסים ואחזקות (1994) בע"מ ת.פ 6-198354-51.

"אמצעי מניה" - מוכי מים, חשמל או סוגי אנרגיה אחרים, שעון המונה שעות עבודה וכדומה.

"המועד הקובע" - המועד בו הותחל הקבלן במתן השרותים.

"המושכר"
"המבנה"



3. הצטרות והתחייבויות הקבלן

- א. הקבלן מצהיר בזאת שקיבל לטיפולו את הבניין ואת כל המערכות בו במצב תקין ושלים ללא פגם בהתאם למפרטי הרכש וספרי המתקן של המערכות.
- ב. הקבלן מתחייב כלפי הלקוח בכל הפעולות והאמצעים הדרושים לתזקק את הבניין ואת המערכות באופן תקין ויעיל על כל מרכיביהם ללא יוצא מן הכלל ועל פי נתוני היצרן וספרי המתקן של המערכות ברמה גבוהה בהתאם לחוראות הסכם זה.
- ג. הקבלן מתחייב לבצע את כל עבודות השרות והאחזקה של הבניין ושל כל המערכות שבו, מכל מן וסוג שהוא, הדרושות לפעולה תקינה, לרבות תיקון הותקלות, טיפול מונע ושיפוץ חלקים בהתאם לחוראת היצרן והמפרטים הטכניים וספרי המתקן.
- ד. הקבלן מתחייב להתזקק מלאי של חלפים עבור כל המערכות בכמות המספיקה לפחות למשך תקופת ההסכם ותקופת האופציה. הקבלן מתחייב לספק חלפים ותקנים לתקונים ולטיפול שוטף במשך תקופת ההסכם ותקופת האופציה אם תמומש.
- ה. הקבלן מתחייב להעסיק במערך כח האדם שיטפל במערכות, עובדים בעלי מומחיות מזומנות וכישורים מקצועיים הרלוונטיים, חזקתיים במבנה והסיוע הדרוש לבנין.
- ו. הקבלן מתחייב בזאת לבצע בדיקות תקופתיות וטיפול מונע כפי שהדבר נדרש בספרי מתקן ובמפרטים הטכניים.
- ז. הקבלן מתחייב בזאת כי עם תום תקופת ההסכם ותקופת האופציה אם תמומש ישאיר את הבניין ואת המערכות בו במצב תקין ושלים ללא פגם בהתחשב בבילאי הטבעי.

4. תקופת התווה

תקופת חוזה זה תהיה חמש שנים ממסירת החזקה, היינו מספטמבר 1999 ועד סוף אוגוסט 2004. החוזה ניתן להארכה בהסכמת הצדדים על זרד הודעה בכתב בכפוף לכך שללמייס יועמד ותקציב מתאים על פי חוק התקציב. אולם לגבי כל השירותים הפנימיים הנזכר במפרט המיוחד תהיה ללמייס זכות לבטל חוזה זה, אם לדעתו היטיב וזאו הזמינות של השירותים אינם בהתאם להתחייבויות הקבלן על פי חוזה זה זאת לאחר מותן התראה בכתב לקבלן על המחדלים והקבלן לא ענה לדרישות הלמייס. ביטול התווה כאמור יבוצע על ידי מותן הודעה מהלמייס לקבלן בכתב של לפחות שלושה חודשים מראש.

5. שינוי דמי הניהול

- א. בתום 4 שנים מהמועד הקובע, יהיה כל אחד מהצדדים רשאי לבקש הערכת דמי ניהול התחזוקה מחדש על ידי הגשת הודעה בכתב לצד השני (להלן-ההודעה).
- ב. תוך 21 ימים מיום הגשת הודעה כזו על ידי הלמייס או תוך 21 ימים מקבלת הודעה כזו על ידי הלמייס שהוגשה על ידי הקבלן, יעריך הממונה לניהול התחזוקה הארצי בדיוור הממשלתי את דמי ניהול התחזוקה מתדש.

סיכום בנושא הארכת התקשרות – מימוש זכות ברירה - עם אלה ר. נכסים ואחזקות (מס' ספק 511983546)
למתן שירותי אחזקה חיצונית לחלק הקנוי בבניין הלמ"ס
וועדת מכרזים רגילה מיום 9-11.9.2025

1. ב-17.4.2012 אישרה ועדת המכרזים את הארכת ההתקשרות עם חברת אלה ר. נכסים ואחזקות לביצוע שירותי תחזוקה (אחזקה וניקיון) למערכות המשותפות וביצוע שירותי אחזקה פנימית וחיזונית לשטחים שבשכירות, לתקופה של 3 חודשים (מ-1.4.2012 עד 30.6.2012), בעלות של כ-320,700 ₪. ההתקשרות הוארכה מדי תקופה, בעקבות אישורים של ועדת המכרזים, עד 30.9.2025. סה"כ היקף ההתקשרות עם החברה מ-1.4.2012 עד 30.9.2025 היא כ-12,846,230 ₪ (כולל מע"מ 17%). המחירים כוללים מע"מ ותוספות בגין ההסכם הקיבוצי.

2. מר אמנון ניסן, מנהל אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה, מציין במכתבו מ-4.9.2025 ובמכתבים קודמים, כי ועדת המכרזים אישרה את ההתקשרויות הקודמות בכפוף לביצוע בדיקה משפטית באמצעות הדיור הממשלתי לגבי אופן החישוב, לתשלום עבור השטחים המשותפים.

מר ניסן מציין כי אין באפשרות המשרד למכרז שירות זה, כיון שמדובר בשירות חיצוני לשטחים ציבוריים שאינם בבעלות הלמ"ס במלואם ומשותפים בכ-50% נוספים לבעל הנכס (כדוגמת שירותי תחזוקה וועד בית בבניין משותף). יחד עם זאת, בחוזה האחזקה בין מדינת ישראל לחברת אלה ר. שנחתם ב-27.7.2001, בסעיף 5 מפורט מנגנון להערכת דמי ניהול התחזוקה. בוצע ניסיון ארוך טווח שלא הסתיים מול מינהל הדיור הממשלתי, למימוש המנגנון.

מיצוי וייעול מקסימלי במסגרת הנסיבות והמגבלות

נוכח העובדה כי הדיור הממשלתי אינו מוצא פתרון בשלב זה, נעשה ניסיון במקביל, להביא לפתרון המחלוקת באופן עצמאי, מול חברת הניהול. הועברה הודעה, למנהל הדיור הממשלתי, בדבר ביצוע המהלך.

לאור כל האמור לעיל, נוהל מו"מ מול חברת אלה באופן עצמאי. במו"מ זה התקבלה הצעה להגשת מאזן שנתי להוצאות בגין השטחים המשותפים (ע"י חברת אלה) והתחשבות בסוף כל שנת כספים, כאשר הסכום המקסימלי לחודש, לפני מו"מ עם החברה, יעמוד על 67,000 ₪ לא כולל מע"מ.

הלמ"ס זוכתה עבור שנת 2013, בסך של כ-26,878 ₪, עבור שנת 2014 בסך של כ-26,142 ₪ עבור שנת 2015 בסך של כ-33,593 ₪, עבור שנת 2016 בסך של כ-27,560 ₪, עבור שנת 2017 בסך של כ-28,132 ₪, עבור שנת 2018 בסך של כ-27,215 ₪, עבור שנת 2019 בסך של כ-15,745 ₪, עבור שנת 2020 בסך של כ-225,770 ₪ (זאת בשל שנת הקורונה והנוכחות הדלילה של כח האדם בבניין, דבר שהשפיע על היקף השימוש במערכות), עבור שנת 2021 בסך של כ-184,588 ₪, עבור שנת 2022 בסך של כ-50,432 ₪, עבור שנת 2023 בסך של כ-18,706 ₪ ועבור שנת 2024 בסך של כ-61,115 ₪ (כפי שמפורט במסמך המצ"ב). המחירים לא כוללים מע"מ.

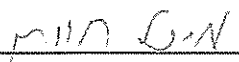
לאור העובדה כי הפתרון המשרדי מול חברת הניהול לקבלת מאזן שנתי להוצאות והתחשבות בסוף כל שנת כספים, נראה כמוצלח, אין סיבה שלא להמשיך בשיטה זו עד לקבלת פתרון אחר. בנוסף, חברת אלה הודיעה ב-2.5.2022 כי בשנים האחרונות פחתו הוצאות שירותי אחזקה חיצונית לחלק הקנוי בבניין הלמ"ס ולכן תחייב בחיוב קבוע בסך של 65,000 ₪ לחודש במקום 67,000 ₪ לחודש (המחירים לפני מע"מ).

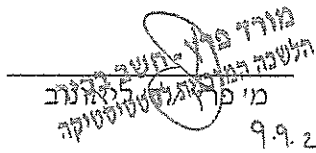
לאור כל האמור לעיל, מבקש מר ניסן להאריך את ההתקשרות עם חברת אלה ר. נכסים לביצוע תחזוקת השטחים המשותפים של החלק הקנוי לשנה נוספת (מ-1.10.2025 עד 30.9.2026), בהתאם, לסעיף 4 להסכם התחזוקה של החלק הקנוי.

3. העלות הכוללת החודשית של ההתקשרות לאחזקה וניקיון של השטחים המשותפים – החלק הקנוי - היא 65,000 ₪. העלות החודשית, כולל מע"מ 18%, היא 76,700 ₪. העלות השנתית הכוללת (מ-1.10.2025 עד 30.9.2026), היא עד כ-780,000 ₪ (65,000 ₪ X 12 חודשים). העלות, כולל מע"מ 18%, היא כ-920,400 ₪. מסכום זה יקוזז באחת מחשבונות של הריבועון השני של שנת 2026, סכום הזיכוי עבור שנת 2025 של כ-20,000 ₪ לא כולל מע"מ 18% (סכום משוער).

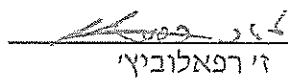
4. החלטות

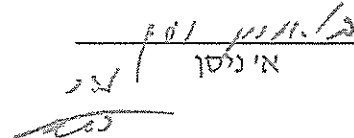
- א. הוועדה מסווגת את ההתקשרויות עם חברת אלה ר. נכסים ואחזקות כהתקשרויות למימוש זכות ברירה בהתאם לתקנה 3 ג לתקנות חובת המכרזים והוראות חשכ"ל 7.5.3. מצ"ב טופס 7.5.3 – דו"ח סיכום התקשרות. סעיף 4 בחוזה התחזוקה לחלק הקנוי, מאפשר להאריך את ההתקשרות.
- ב. הוועדה מאשרת את הארכת ההתקשרות (מימוש זכות ברירה) עם חברת אלה ר. נכסים ואחזקות לתקופה של שנה, מ-1.10.2025 עד 30.9.2026, לביצוע שירותי תחזוקה (אחזקה וניקיון) לשטחים המשותפים בשטח הקנוי. לספק תשלח הודעה תד צדדית שתחתם על ידי נציג הרכש. יצוין בה "בכפוף להזמנה חתומה על ידי מורשי החתימה".
- ג. בהסכם שנחתם בין הלמ"ס לבין חברת אלה נוסף סעיף שמחייב את חברת אלה לעמוד בהוראות החלות על עובדי קבלן במשרדי הממשלה, כולל בהוראות יישום ההסכם, בהוראות התכ"ס הרלוונטיות וכל הוראה אחרת המתייחסת לנושא זה.
- ד. העלות הכוללת החודשית של ההתקשרות לאחזקה וניקיון של השטחים המשותפים – החלק הקנוי – מפורטת בסעיף 3 לעיל. העלות השנתית הכוללת (מ-1.10.2025 עד 30.9.2026), היא עד כ-780,000 ₪ (65,000 ₪ X 12 חודשים). העלות, כולל מע"מ 18%, היא עד כ-920,400 ₪. בכפוף לקיום תקציב.
- ה. בשלב זה, ההזמנה תצא לתקופה של 3 חודשים בלבד, מ-1.10.2025 עד 31.12.2025.


מי חוריק/ עי שוחטמן


מי מר/ יוסי מילר
9.9.25


ס. שושנה


ז' רפאלוביץ'


א' ניסון

031ak25