

אגף רכש, נכסים ולוגיסטיקה

מספר רגילה 26

אל: חברי ועדת המכרזים

הנדון: אישור ועדת המכרזים

מצ"ב אישור ועדת המכרזים בנושא הארכת התקשרות עם אלה ר. נכסים ואחזקות למתן שירותי אחזקה חיצונית לחלק הקנוי בבניין הלמ"ס.

הנושא נדון בוועדה בתאריך 16.8.2016 והטיפול של ועדת המכרזים, לרבות חתימת כל חברי הוועדה, הסתיים ב- 16.8.2016.

בברכה,  
  
ננה שטרן  
מנהלת האגף



מדינת ישראל  
State of Israel



הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה  
Central Bureau of Statistics  
دائرة الإحصاء المركزية

אגף רכש, נכסים ולוגיסטיקה  
Acquisitions and Logistics Department

מספר: 76 - רגילה

**סיכום בנושא הארכת התקשרות עם אלה ר. נכסים ואחזקות**  
**למתן שירותי אחזקה חיצונית לחלק הקנוי בבניין הלמ"ס**  
וועדת מכרזים רגילה מיום 16/8/16

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 30.9.2016. סה"כ היקף ההתקשרות עם החברה מ-1.4.2012 עד 30.9.2016 היא כ-4,844,630 ₪. המחירים כוללים מע"מ ותוספות בגין ההסכם הקיבוצי.

2. מר אמנון ניסן, מנהל תחום נכסים ולוגיסטיקה, מציין במכתבו מ-9.8.2016 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 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 ₪ ועבור שנת 2015 בסך של כ-33,593 ₪ (כולל מע"מ).

לאור העובדה כי הפתרון המשרדי מול חברת הניהול לקבלת מאזן שנתי להוצאות והתחשבות בסוף כל שנת כספים, נראית כמוצלחת, אין סיבה שלא להמשיך בשיטה זו עד לקבלת פתרון אחר.

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-1.10.2016 עד 30.9.2017), בהתאם, לסעיף 4 להסכם התחזוקה של החלק הקנוי.

3. העלות הכוללת החודשית של ההתקשרות לאחזקה וניקיון של השטחים המשותפים – החלק הקנוי - היא 67,000 ₪. העלות החודשית, כולל מע"מ 17%, היא 78,390 ₪. העלות השנתית הכוללת (מ-1.10.2016 עד 30.9.2017) היא 804,000 ₪. העלות, כולל מע"מ 17%, היא כ-940,680 ₪.

מסכום זה יקוזז באחת מחשבונות של הריבעון השני של שנת 2017, סכום הזיכוי עבור שנת 2016 בסך של כ-25,000 ₪, כולל מע"מ 17% (סכום משוער). כך שסך התשלום המשוער לתקופה מ-1.10.2016 עד 30.9.2017 יעמוד על כ-915,680 ₪ (כולל מע"מ 17%).



מדינת ישראל  
State of Israel



הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה  
Central Bureau of Statistics  
دائرة الإحصاء المركزية

אגף רכש, נכסים ולוגיסטיקה  
Acquisitions and Logistics Department

4. סיכום

א. הוועדה מסווגת את ההתקשרויות עם חברת אלה ר. נכסים ואחזקות כהתקשרויות למימוש זכות ברירה בהתאם לתקנה 3 ג לתקנות חובת המכרזים וסעיף 7.4.17.4.4 להוראות התכ"ס. אין צורך במילוי טופס 7.2.9.1 – דו"ח סיכום התקשרות. זאת, על סמך חוות דעתה של עו"ד עפרה שוחטמן מהלשכה המשפטית, המציינת כי בשנת 2001 נחתם הסכם עם חברת אלה ר. בנושא תחזוקת הבניין, בשטח שבבעלות המדינה. הסכם זה נחתם בעקבות הסכם רכישת הבניין שבין החברה לדור הממשלתי. בחוזה הרכישה עצמו נקבעה תקופת חוזה האחזקה, והוא הוארך עם השנים. התקשרות זאת לא נולדה במכרז תחזוקה עצמאי ולכן לא חלה על התקשרות זו הוראה 7.2.9. סעיף 4 בחוזה התחזוקה לחלק הקנוי, מאפשר להאריך את ההתקשרות.

ב. הוועדה מאשרת את הארכת ההתקשרות עם חברת אלה ר. נכסים ואחזקות לתקופה של שנה, מ-1.10.2016 עד 30.9.2017, לביצוע שירותי תחזוקה (אחזקה וניקיון) לשטחים המשותפים בשטח הקנוי.

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 - היא 67,000 ₪. העלות החודשית, כולל מע"מ 17%, היא 78,390 ₪. העלות הכוללת לתקופה של שנה (מ-1.10.2016 עד 30.9.2017) היא 804,000 ₪. העלות, כולל מע"מ 17%, היא כ-940,680 ₪. מסכום זה יקוזז באחת מחשבונות של הריבעון השני של שנת 2017, סכום הזיכוי עבור שנת 2016 בסך של כ-25,000 ₪, כולל מע"מ 17% (סכום משוער). כך שסך התשלום המשוער לתקופה מ-1.10.2016 עד 30.9.2017 יעמוד על כ-915,680 ₪ (כולל מע"מ 17%).

ה. סעיף תקציבי: 04-53-01-15 : WBS 6400-6300.0000\_3001

א' אהרון / א' אהרון  
א' לויך אבימשה  
ב' ניגן/ ע' שוחטמן  
א' ניסן  
נ' שטרן

083ns16

תחום תקציב, תמחיר ותו"ע

תאריך: י' אב תשע"ו  
14 אוגוסט 2016

אל: ועדת המכרזים

הנדון: תקציב עבור למתן שירותי אחזקה חיצונית לחלק הקנוי בבניין הלמ"ס  
ע"י אלה ר. נכסים ואחזקות

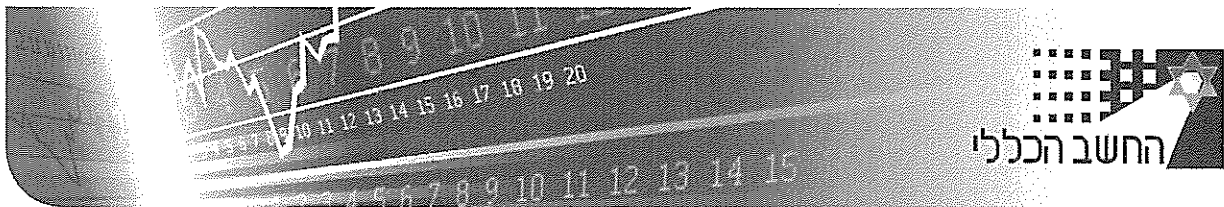
אני מאשרת שבנושא שבנדון יש תקציב מתאים בסעיפים שלהלן:

חתימה	WBS	סעיף תקציבי	תקציב לשנה בש"ח - כולל מע"מ 1.10.2016- 30.9.2017
	6400-6300.0000_3001	04-53-01-15	למ"ס (100%) - 940,680 ₪.

אשרת  
(89)  
14.8.16  
ראש תחום תקציב ותו"ע

בברכה

טובה תלפין  
ראש תחום תקציב תמחיר ותו"ע



**שם הטופס: בקשה לאישור וסיווג התקשרות**

מספר הוראה: 7.2.2	פרק ראשי: התקשרויות ורכישות
מספר טופס: ט. 7.2.2.1	פרק משני: ועדות מכרזים ועבודתן

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

<b>משרד/יחידה</b>	<b>יחידה מזמינה</b>
הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה	נכסים ולוגיסטיקה
לכבוד: ועדת מכרזים (שם הוועדה)	תאריך הבקשה
רגילה	9.8.2016
שם עורך ההתקשרות	תפקיד
אמנון ניסן	מנהל תחום 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 המשותפים של הנכס בבעלות בבניין הראשי בירושלים.

בתאריך 8/10/2015, אישרה ועדת המכרזים (41 רגילה), התקשרות (מ – 1.10.2015 עד 30.9.2016), עם חברת אלה ר. נכסים ואחזקות בע"מ, לביצוע שירותי תחזוקה (אחזקה וניקיון) לשטחים ולמערכות המשותפות של הנכס בבעלות בבניין הראשי בירושלים.

הלמ"ס אימצה פתרון מוצלח מול חברת הניהול, לקבלת מאזן שנתי להוצאות והתחשבנות בסוף כל שנת כספים, דבר הניכר בחסכון כספי משמעותי. (בגין שנת 2014, זוכתה הלמ"ס בסכום של 22,154.5 ₪ בתוספת מע"מ, סה"כ זיכוי של 26,142 ₪ כולל מע"מ, ובגין שנת 2015, זוכתה הלמ"ס בסכום של 28,712 ₪ בתוספת מע"מ. סה"כ זיכוי של 33,593 ₪ כולל מע"מ).

לאור זאת, אבקש לממש את הזכות להאריך את ההתקשרות עם חברת "אלה ר. נכסים ואחזקות בע"מ", ל – 12 חודשים נוספים (1.10.2016 עד 30.9.2017).

**מצ"ב:**  
 ועדת מכרזים 41 רגילה  
 מסמך קיזוז בגין שנת 2015

## 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, (תוך התייחסות לתכנית העבודה השנתית של המשרד) הארכת ההתקשרות תחל מיום 1.10.2016 ועד 30.9.2017.
העלות הכוללת החודשית של ההתקשרות לאחזקה וניקיון של השטחים המשותפים – החלק הקנוי היא 67,000 ₪ (במקום 69,358 ₪). העלות החודשית, כולל מע"מ 17%, היא 78,390 ₪.
העלות הכוללת לתקופה של 12 חודשים (מ-1.10.2016 עד 30.9.2017) היא 804,000 ₪. העלות, כולל מע"מ 17%, היא 940,680 ₪.
מסכום זה יקוזז במהלך רבעון שני של שנת 2017, סכום הזיכוי בגין שנת 2016, בהתאם למאזן ההוצאות של חברת הניהול (25,000 ₪ - משוער).
ההתקשרות הכוללת לתקופה של 12 חודשים לא כולל מע"מ – 804,000 ₪. העלות כולל מע"מ 17%, 940,680 ₪.

### מקור תקציבי לביצוע ההתקשרות

בדיקה מול הגורם האחראי לנושא התקציב במשרד/יחידה להבטחת כסיו תקציבי בגין ההתקשרות המבוקשת וקבלת תקנה תקציבית מתאימה לכך
תקנה תקציבית: WBS:

### התקשרויות קודמות בנושא

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

### חתימת ממלא הטופס:

שם	אמנון ניסן
חתימה	
תפקיד	מנהל תחום 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 3 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 19 – התקשרות במכרז ממוכן מהיר. תקנת משנה \_\_\_\_\_

### נימוקים לבקשה

נא להתייחס בין היתר לסעיפים הבאים:

<p style="text-align: center;"><b>האם קיים מכרז מרכזי של החשב הכללי או של גורם מוסמך אחר בנושא ההתקשרות</b></p> <p style="text-align: center;"><small>אם קיים – יש לנמק מדוע מוצדק לבצע התקשרות שלא במסגרת המכרז המרכזי</small></p>
<b>לא</b>

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

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

<p style="text-align: center;"><b>האם בוצע הליך בחינת קיומם של ספקים/מיזמים</b></p> <p style="text-align: center;"><small>אם בוצע יש לפרט את תוצאותיו</small></p>
<b>X</b>

## שם טופס: בקשה לאישור וסיווג התקשרות

שם ההוראה: 7.2.2

פרק ראשי: התקשרויות ורכישות

מספר טופס: 7.2.2.1.ט

פרק משני: ועדות מכרזים ועבודתן

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

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 מגוף	גורם מאשר ההתקשרות (ועדת המכרזים/ועדת הפטור המשרדית/ועדת הפטור)	תקנה בתקנות חובת המכרזים (תח"ם)	
					ועדת מכרזים		התקשרות ראשונה
							זכויות ברירה (אופציות) שמומשו
							זכויות ברירה (אופציות) שמומשו
							זכויות ברירה (אופציות) שמומשו
							התקשרות המשך ראשונה לא כולל התקשרות המשך מבוקשת
							התקשרות המשך נוספת לא כולל התקשרות המשך מבוקשת
							התקשרות המשך נוספת לא כולל התקשרות המשך מבוקשת
							התקשרות המשך נוספת לא כולל התקשרות המשך מבוקשת
הארכה					ועדת מכרזים		התקשרות המשך מבוקשת

- האם מדובר בהארכה או בהרחבת ההתקשרות
- האם תנאי התקשרות המשך זהים להתקשרות הראשונה או מיטיבים עם המשרד

## שם טופס: בקשה לאישור וסיווג התקשרות

שם ההוראה: 7.2.2

פרק ראשי: התקשרויות ורכישות

מספר טופס: 7.2.2.1.ט

פרק משני: ועדות מכרזים ועבודתן

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

<ul style="list-style-type: none"><li>האם קיים מאגר מרכזי בנושא ההתקשרות</li><li>שם רשימת המציעים</li><li>התמחות/תת התמחות מבוקשים</li><li>רשימת המציעים של המשרד/של משרד אחר</li></ul>

חתימת ממלא הטופס:

שם	אמנון ניסן
חתימה	
תפקיד	מנהל תחום נכסים ולוגיסטיקה

אגף רכש, נכסים ולוגיסטיקה

י"א אלול תשע"ה  
יום רביעי 26 אוגוסט 2015

אל: חברי ועדת המכרזים

הנדון: התקשרות עם חברת אלה ר. נכסים ואחזקות לביצוע שירותי תחזוקה לשטחים משותפים של הנכס בבעלות - בניין הלמ"ס בירושלים

1. ועדת המכרזים, 24 רגילה מתאריך 18/3/2015, אישרה הארכת התקשרות (מ - 1.4.2015 עד 30.9.2015), עם חברת אלה ר. נכסים ואחזקות לביצוע שירותי תחזוקה (אחזקה וניקיון) לשטחים ולמערכות המשותפות של הנכס בבעלות.
2. האישור ניתן בכפוף להחלטה על המשך עריכת בדיקה משפטית באמצעות הדיור הממשלתי, לגבי אופן החישוב לתשלום עבור השטחים המשותפים ועד לקבלת חוות דעת משפטית של משרד האוצר. מר ניר ברלוביץ, מנהל מינהל הדיור הממשלתי, טרם הצליח לקבל חוות דעת משפטית כמסוכס.
3. נוכח העובדה כי הדיור הממשלתי אינו מוצא פתרון בשלב זה ולאור העובדה כי הפתרון המשרדי מול חברת הניהול לקבלת מאזן שנתי להוצאות והתחשבנות בסוף כל שנת כספים, נראית כמוצלחת, אין סיבה שלא להמשיך בשיטה זו עד לקבלת פתרון אחר.
4. בגין שנת 2014, תזוכה הלמ"ס בסכום של 22,154.5 ₪ בתוספת מע"מ. סה"כ זיכוי של 26,142 ₪ (ראה סיכום מצ"ב).
5. לאור זאת, אבקש להאריך את ההתקשרות עם חברת "אלה" - החל מ - 1.10.2015 ועד 31.3.2016, באותם תנאים ולפי הפירוט שלהלן:

העלות הכוללת החודשית של ההתקשרות לאחזקה וניקיון של השטחים המשותפים - החלק הקנוי - היא 67,000 ₪ (במקום 69,358 ₪). העלות החודשית, כולל מע"מ 18%, היא 79,060 ₪.

העלות הכוללת לתקופה של 6 חודשים (מ-1.10.2015 עד 31.3.2016) היא 402,000 ₪. העלות, כולל מע"מ 18%, היא 474,360 ₪.

מסכום זה יקוזז סכום הזיכוי עבור שנת 2014 בסך של 21,154.5 ₪ לפני מע"מ. 26,142 ₪ כולל מע"מ. כך שסך התשלום לתקופה מ-1.10.2015 עד 31.3.2016 יעמוד על 448,218 ₪ (כולל מע"מ).

בברכה,  
אמנון ניסן

הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה  
ירושלים  
26-08-2015  
נתקבל ביום

113An15



מדינת ישראל  
State of Israel



הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה  
Central Bureau of Statistics  
مركز الإحصاء المركزي

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

7 בניסן תשע"ה

26 במרץ 2015

לכבוד  
מר ניר ברלוביץ'  
מנהל מינהל הדיור הממשלתי

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 נענת.
2. אבקש את התייחסותך לנדון.

בברכה,

אריה אהרון

עותק: מר גבי שוחט - סגן בכיר לחשבת הכללית  
גבי אורית לוי - חשבת בכירה, למ"ס  
גבי נגה שטרן - מנחלת אגף אי רכש, נכסים ולוגיסטיקה, למ"ס  
מר אמנון ניסן - מנהל תחום נכסים ולוגיסטיקה, למ"ס





מדינת ישראל  
State of Israel

תיק 500



הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה  
Central Bureau of Statistics  
دائرة الإحصاء المركزية

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

ז' באב תשע"ד

3 באוגוסט 2014

לכבוד  
מר ניר כרלוביץ'  
מנהל מינהל הדיור הממשלתי  
משרד האוצר

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

1. מזה כשנתיים, קיימת מחלוקת בנושא עלות תחזוקת 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, המשולמות לחברת אלה ר. נכסים בע"מ, בגין תחזוקת השטחים המשותפים בבניין בית כנפי האלה בירושלים.
3. המדינה טענה כי חברת אלה גובה עלויות גבוהות ובלתי סבירות וביקשה להחליף מתחזק. לאור טענות המדינה כי המדובר בעלויות גבוהות מאוד (108,000 ₪ כולל מע"מ), נתנה חברת אלה הצעה אחרונה ביום 5/12/12, כך שהעלות החודשית תעמוד על 81,151 ₪, כולל מע"מ. במקביל להצעה זו, קיבלה הלמ"ס הצעה נגדית בגובה של 34,000 ₪ לחודש, כולל מע"מ.
4. כמו כן, תבהירה הלמ"ס לחברת אלה, כי היא מסתייגת גם מהסכום המופחת של 81,000 ₪, וכי עצם העברת התשלומים החודשיים בסכום זה, אינו מהווה קיבול והסכמה כלשהי לגובה דמי התחזוקה המופחתים.
5. יודגש כי ממועד זה, מאריכה הלמ"ס את ההסכם בשלושה חודשים בכל פעם, עד להסדרת הנושא.
6. בפגישה האחרונה שנערכה בתאריך 20.10.2013, בהשתתפות נציגת המחלקה המשפטית של משרד האוצר, נקבע כי לאור בעיה משפטית וסתירה הקיימת עם הוראות תקנון הבית המשותף, תיבדק מול משרד המשפטים האפשרות להחלפת המתחזק בהתאם לחוק.
7. עד למועד מכתב זה ועל אף תזכורות לטיפול, טרם נענינו לסוגיה זו.
8. אודה להתייחסותך בנדון.

בברכה,

אריה אהרון

העתק: מר גבי שוחט - סגן בכיר לחשבת הכללית, משרד האוצר

גבי אורית לוי - חשבת בכירה, למ"ס

גבי נגה שטרן - מנהלת אגף אי רכש, נכסים ולוגיסטיקה, למ"ס

מר אמנון ניסן - מנהל תחום נכסים ולוגיסטיקה, למ"ס



רח' ננסי נשרים 66 פינת רח' בקי' ת.ד. 34525 גבעת שאול | ירושלים 9546456  
66 Kanfey Nesharim | Corner Bachi St., POB 34525 ; Giv'at Shaul, Jerusalem 9546456 | Israel  
טלפון: 972-2-6592202 | פקס: 972-2-6513760 | דוא"ל: [info@cbs.gov.il](mailto:info@cbs.gov.il) | [www.cbs.gov.il](http://www.cbs.gov.il)

אל: חברי ועדת המכרזים

**הנדון: התקשרות עם חברת אלה ר. נכסים ואחזקות לביצוע שירותי תחזוקה לשטחים משותפים של הנכס בבעלות - בניין הלמ"ס בירושלים**

1. ועדת המכרזים, 2 רגילה מתאריך 14/01/2015, אישרה הארכת התקשרות (מ – 1.1.2015 עד 31.3.2015), עם חברת אלה ר. נכסים ואחזקות לביצוע שירותי תחזוקה (אחזקה וניקיון) לשטחים ולמערכות המשותפות של הנכס בבעלות.
2. האישור ניתן בכפוף להחלטה על המשך עריכת בדיקה משפטית באמצעות הדיור הממשלתי, לגבי אופן החישוב לתשלום עבור השטחים המשותפים ועד לקבלת חוות דעת משפטית של משרד האוצר. יצוין 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 זמי ניהול התחזוקה. בוצע ניסיון ארוך טווח שלא הסתיים מול מינהל הדיור הממשלתי, למימוש המנגנון. בשל בעיה משפטית, טרם התקבלה החלטה ע"י מנהל מינהל הדיור הממשלתי, כפי שמפורט בהמשך.
3. מר ניר ברלוביץ', מנהל מינהל הדיור הממשלתי, טרם הצליח לקבל חוות דעת משפטית כמסוכס. בתאריך 3.8.2014 נשלח מכתב בנושא, למר ברלוביץ' (מצ"ב) וללא תגובה. בנוסף, נקבעה פגישה עם מר ברלוביץ', שתוכננה להתקיים במהלך חודש 9/2014 ונדחתה לבקשתו, לחודש 11/2014. גם פגישה זו בוטלה ע"י מר ברלוביץ', ונכון לשעה זו, טרם חודשה.
4. נוכח העובדה כי הדיור הממשלתי אינו מוצא פתרון בשלב זה, נעשה ניסיון במקביל, להביא לפתרון המחלוקת באופן עצמאי, מול חברת הניהול. ההצעה היא קבלת מאזן שנתי להוצאות בגין השטחים המשותפים והתחשבות בסוף כל שנת כספים, כאשר הסכום המקסימלי לחודש, לפני מ"מ עם החברה, יעמוד על 67,000 ש"ח לא כולל מע"מ. 79,000 ש"ח כולל מע"מ. הועברה הודעה, למנהל הדיור הממשלתי, בדבר ביצוע המהלך.
5. לאור זאת ועד לקבלת אישור או שיוחלט אחרת, מנהל החברה הוחתם על הסכם שימש אסמכתא לגובה התשלום (מצ"ב).
6. בגין שנת 2013, תזוכה הלמ"ס בסכום של 22,778 ש"ח בתוספת מע"מ. סה"כ זיכוי של 26,878 ש"ח (ראה סיכום מצ"ב).
7. אבקש להאריך את ההתקשרות עם חברת "אלה" - החל מ- 1.04.2015 ועד 30.9.2015, באותם תנאים ולפי הפירוט שלהלן:
 

העלות הכוללת החודשית של ההתקשרות לאחזקה וניקיון של השטחים המשותפים – החלק הקנוי - היא 67,000 ש"ח (במקום 69,358 ש"ח). העלות החודשית, כולל מע"מ 18%, היא 79,060 ש"ח.

לאור האמור לעיל, העלות הכוללת לתקופה של 6 חודשים (מ-1.4.2015 עד 30.9.2015) היא 402,000 ש"ח. העלות, כולל מע"מ 18%, היא 474,360 ש"ח.

מסכום זה יקוזז סכום הזיכוי עבור שנת 2013 בסך של 22,778 ש"ח לפני מע"מ. 26,878 ש"ח כולל מע"מ 18%. כך שסך התשלום לתקופה מ-1.4.2015 עד 30.9.2015 יעמוד על 447,482 ש"ח (כולל מע"מ).

בברכה

אמנון ניסן

037An15

אגף רבש, נכסים ולוגיסטיקה  
יום שני כי שבט תשע"ה  
09 פברואר 2015

### סיכום דיון

#### הסדרת תזקמות לקבלת שירותי תחזוקת שטחים משותפים 15.12.2014

משתתפים:

אבנון 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 דיונים ובדיקות בשיתוף מינהל הדיוור הממשלתי שבמשרד האוצר, על מנת להגיע לקביעת תשלום ריאלי בגין שירותי התחזוקה. הוחלט כי לאור בעיה משפטית וסותרת הקיימת עם הוראות תקנון הבית המשותף ונושא הזכויות ברכוש המשותף, תיבדק גם מול משרד המשפטים, האפשרות להחלפת המתחזק בהתאם לחוק. בקשה לבדיקת הסוגיה הוגשה למחלקת המשפטית של משרד האוצר ונכון למועד זה, טרם התקבלה התייחסות.
3. שירותי התחזוקה שבנדון, מחויבים, הכרחיים ונחוצים להתנהלות תקינה של הבניין ולכן מחדשת הלמ"ס מידי שלושה חודשים את הסכם תחזוקה 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 (מאושר ע"י ר"ח), כאשר ההוצאה המקסימלית תעמוד על 67,000 ₪ לחודש, לא כולל מע"מ (על פי מאזן ההוצאות לשנת 2013).
  - ב. סכום זה יהיה ללא הצמדה.
  - ג. במידה וימצאו הפרשים, הלמ"ס תזוכה על כך.
  - ד. זיכוי של  $12 \times 1,898.16 = 22,778$  ₪ לא כולל מע"מ, בגין הפרשים לשנת 2013, יתקבל במהלך רבעון ראשון לשנת 2015. (מצ"ב מאזן ההוצאות לשנת 2013).
  - ה. הלמ"ס תהיה שותפה בכל החלטות על עבודה גדולה ומהותית.
  - ו. הלמ"ס, מעבר לשירותים השוטפים, תפנה מיוזמתה לחברת התחזוקה בכל בקשה לשרד / תיקון מערכות משותפות.
  - ז. יודגש כי אין בהסדר זמני זה, כדי לפגוע בטענות הצדדים לגבי ההסדר הסופי.

רשם: אלי לוי

העתק:  
משתתפים  
חברי ועדת מכרזים

Amnon Nissan

מאת: Amnon Nissan  
בשלח: 10:22 15 דצמבר 2014  
אל: nirb@mof.gov.il; roni-veltman (veltman-r@tachzukanit.co.il)  
עותק: Arie Aharon; Eli Levi  
נושא: שטחים משותפים למ"ס  
קבצים מצורפים: Untitled001.pdf; Untitled001.pdf

ניר/רוני, שלום רב.

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

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

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

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

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

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 | מינהל ומשאבי אנוש  
טל' 6592211-02 | פקס. 6592291-02 | [www.cbs.gov.il](http://www.cbs.gov.il)



אנא התחשבו בסביבה לפני הדפסת מ"ל זה



## אלה ר.נכסים ואחזקות (1994) בע"מ

### תקציב מול ביצוע - בניין " בית כנפי האלה " רחבת חוץ 2015

מס'ד	הוצאה	תקציב שנת	ע"פ כרטסת חוץ	נתונים נוספים	בפועל 2015
1	שכ"ע	330,000		₪ 307,906	₪ 307,906
2	הנ"ח+ביקורת חשבונות	18,000		₪ 18,000	₪ 18,000
3	הוצאות משרדיות	30,000		₪ 59,541	₪ 59,541
4	ייעוץ משפטי	12,000		₪ 11,110	₪ 11,110
5	ביטוח כולל צד ג'	42,000		₪ 35,797	₪ 35,797
6	מים	30,000		₪ 22,531	₪ 22,531
7	אחזקה ותיקונים	54,000	₪ 75,000		₪ 75,000
8	גיטון	67,000	₪ 100,440		₪ 100,440
9	ניקיון	306,000	₪ 94,000	₪ 246,688	₪ 340,688
10	מעלית 9- תיקונים+חלקים	22,200	₪ 27,436		₪ 27,436
11	מעלית 9- בודק+שירות+בקרת איכות	12,000	₪ 26,346		₪ 26,346
12	שרות מ"א, ספרינקלרים, משאבות ספרינקלרים, כיבוי אש, שאיבת מים	12,000	₪ 5,614	₪ 4,525	₪ 10,139
13	חשמל חוץ + מעלית 9 + לובי מבואה	30,000		₪ 40,000	₪ 40,000
14	תרומות ומתנות	5,000		₪ 3,847	₪ 3,847
15	שמירה 06:00-18:00	197,000	₪ 180,000		₪ 180,000
17	אגרות	12,837		₪ 12,430	₪ 12,430
18	ניקיון קירות מסך	32,000	₪ 46,500		₪ 46,500
19	הדברה	6,000		₪ 6,000	₪ 6,000
20	חומרים	12,000	₪ 31,679		₪ 31,679
23	אגרת שילוט	2,485		₪ 5,240	₪ 5,240
	<b>סה"כ</b>	<b>1,241,918</b>	<b>587,015</b>	<b>773,615</b>	<b>1,360,629</b>
24	בצ"מ 7%	86,934			
25	קח"צ 5%	66,443			
	סה"כ תקציב אחזקה	1,395,295	₪ 587,015	₪ 773,615	₪ 1,360,629
	ניהול 15%	209,294	₪ 88,052	₪ 116,042	₪ 204,094
	<b>סה"כ ניהול ואחזקת הבניין</b>	<b>1,604,589</b>	<b>₪ 675,067</b>	<b>₪ 889,657</b>	<b>₪ 1,564,724</b>

$$\frac{1564724}{2} = 782362$$

*דנה שמאי, 7/11/15  
מס' רשיון 20682*

811074      2015      - בע"מ

782362

" סכום 28,712 "

28/06/2015



אלה ר.נכסים ואחזקות (1994) בע"מ

תקציב מול ביצוע - בניין " בית כנפי האלה " רחבת חוץ 2014

מס' פ	תקציב ש"ח	הוצאה	מס' פ
297,974 ₪	330,000	שכ"ע	1
18,000 ₪	18,000	הג"ח+ביקורת חשבונות	2
58,625 ₪	30,000	הוצאות משרדיות	3
13,597 ₪	12,000	ייעוץ משפטי	4
35,977 ₪	42,000	ביטוח כולל צד ג'	5
23,026 ₪	30,000	מים	6
62,073 ₪	54,000	אחזקה ותיקונים	7
91,045 ₪	67,000	גיטן	8
303,770 ₪	306,000	ניקיון	9
38,306 ₪	22,200	מעלית 9- תיקונים+חלקים	10
25,324 ₪	12,000	מעלית 9- בודק+שירות+בקרת איכות	11
9,435 ₪	12,000	שרות מ"א, ספרינקלרים, משאבות	12
23,531 ₪	30,000	ספרינקלרים, כיבוי אש, שאיבת מים	13
3,287 ₪	5,000	חשמל	14
180,000 ₪	197,000	תרומות ומתנות	15
602 ₪	3,000	שמירה 06:00-18:00	16
12,647 ₪	12,837	פינוי אשפה	17
14,000 ₪	32,000	אגרות	18
6,000 ₪	6,000	ניקיון קירות מסך	19
64,091 ₪	12,000	הדברה	20
20,500 ₪	3,396	חומרים	21
3,000 ₪	3,000	שוחות ביוב	22
2,747 ₪	2,485	מאגרי מים	23
1,307,557	1,241,918	אגרת שילוט	24
0 ₪	86,934	סה"כ	25
0 ₪	66,443	בצ"מ 7%	
1,307,557 ₪	1,398,295	קח"צ 5%	
196,134 ₪	209,294	סה"כ תקציב אחזקה	
1,503,691 ₪	1,607,589	ניהול 15%	
		סה"כ ניהול ואחזקת הבניין	

200,000 ₪  
204,000  
- 781,845.5

22,154.5  
נ"ס  
מס' רשיון 20601  
2014

מס' רשיון

1,503,691  
- 751,845.5  
2 = 751,845.5  
+ 30,000 P1, P2  
781,845.5 P3



נספח לחוזה צנזורה שניתכב

שנערך וגחתם בירושלים ביום 2 להרש 2013

בין : ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה באמצעות נאשתי הורזימה לפי חוק בכסי המודינה, התשי"א - 1951 (להלן: "המומק"י).

פוצד אלה

לבין : אלה ר. נכסים והחוקות (1974) בע"מ, ת.פ. 511783546 (להלן : "ההספק"י)

פוצד ט"ז

והואיל ובין המומק"י לספק הזהב הסכם ביום 27.7.2001 בוושא החוקות בניין הלמים שחוקפו עד ליום 31.8.2004 (להלן: "ההסכם"י);

והואיל ולפני סי' להסכם נהן להארשו בהסכמה שני הצדדים;

והואיל והעדת המכרזים של הלשכה אושרה הארכה תקופת המסכם לביצוע שירותי החזקה וניקון של השטחים והכולרבות המשותפות בשטח המוצב עד ט"ז אריך 30.6.2013;

והואיל והעדה המכרזים של הלשכה אישרה, בהחלטתה ביום 31.7.2013, הארכה של תקופת המסכם לביצוע שירותי החזקה (אחזקה וניקון) לשטחים המשותפים בשטח הקניוני עד ליום 30.9.2013.

והואיל והספק ההחייב לעמוד בהוראות החלטה על עובדי קבלן במשרדי הממשלה, ובהוראות ישרה ההסכם הקיבוצי אשר נחתב ביום 4.12.2012 בין שר האוצר ופוזדי ההסתדרות בענין שיפור הטני השכר והחלטה של עובדי ניקון ושירותי המועטקה על די קבלני שירותים במשרדי הממשלה (להלן: "ההסכם הקיבוצי") ובהוראות התכ"פ העדכניות מס' 7.11.3.3 ו- 7.11.3.4;

לפיכך הוגנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. כהתאם לאמור בסעיף 4 להסכם, הצדדים מסכימים להאריך את תקופת המסכם ביום 1.7.2013 עד ליום 30.9.2013 (להלן : תקופת המוארכה) לביצוע שירותי החזקה (אחזקה וניקון) לשטחים המשותפים בשטח הקניוני.

2. הספק כותחייב לעמוד בהוראות יישום ההסכם הקיבוצי, על פי ההנחיות לחשבים במשרדי הממשלה ביום 12.12.2012 ויום 25.4.2013 המצטרפות כנספחים להסכם זה, וכך בהוראות התכ"פ העדכניות מס' 7.11.3.3 ו- 7.11.3.4 המצטרפות אף הן כנספחים להסכם זה.

לכתיבה : יאשי מניש

אלה ר. נכסים  
ואחזקות (1974) בע"מ





מס' 100

הצהרת הנהלת תלמידי המועצה

- א. הקבלן מצהיר באמת שקובל לטובתו את ההבדל וזוהי כל המעורבות בו במובן הנכון ושלם לשיג פגום בהתאם למפורטי הרבש וסמרי המועדון של הנגועי נות.
- ב. הקבלן גוההיב כלפי הלקוחות בכל הפעולות וההתחייבות והדרישות לתדוק את ההבדל הזה המעורבות באופן תקין ונעיל על כל כליבבאיהם ללא קצא מן הכלל ועל פי נותנו היצרן וספרי המועדון של המעורבות בדבולא גלוחה בהתאם להוראות תסכס זה.
- ג. הקבלן מתחייב לבצע את כל עבודות תשלוח והאחריות של הבדלן ושל כל המעורבות שבו, ככל כן וסוג שהולך והרעיונות לפעולה תקינה, לדיבנה תיקון והתקלות, סיפול מולל ושימוץ תלקיבם בהתאם להוראות הוצרן והמפורטיים הטכניים וספרי המועדון.
- ד. הקבלן מתחייב להחזיק בטייט של הלפס וגבד כל המעורבות בכמות המאפשרת לפתוח למשך תקופת ההסכם והתקופת האופציה, וספול כמותיב לספק חלקים ותקנים לרביקונט ולסלפול שוטף גששך תקופת ההסכם והתקופת האופציה אבו הנזומש.
- ה. הקבלן מתחייב להעסיק במערך כה האדם לעטפל במנוע כנה, ועבדים בעלי מומחיות מירבנות ומעוררים מקצועיים והלמנס, הבקטאום במבחר והטפול והרדש לגבין.
- ו. הקבלן מתחייב בגוף לבצע בדיוקה והקפדנות גטופולקאנס כפי שהרבר נרדע בספרו מותקן ובמפורטים הטכניים.
- ז. הקבלן מתחייב בזאת כל עם יורם ותקופת ההסכם ותקופת האופציה אום תסומש שאזור אזה דובכין ואת המעורבות בו במלוב תקין ושלם ללא פגם בהתחשב במלוב הנטועי.

למשפט החדש

התקופה הזוהי את הניהול המש טכני-מכניסירי והוקמה, ניינו מספטמבר 1994 ועד סוף אוקטובר 1994. ההחלטה עורר להיארות בהסכמת הצדדים על דרך הודעה בכתב בתנאי לבד-שללנושט צענית ונקיים מראים על פי חוק ההקציה, אולם לגבי סל השירותים הפיננאליים המוצר במפורט המיוחד נפדית ללמיס זכות לבטול חנה זה אם לעונה נייסוב ויחד הוכיחות של השלוחות איום. בהתאם להסכמת יתן הקבלן על פי חוזה זה לאתר עתין הוראות במתב לקבלן על המחדלים והקבלן לא ענה לנדרשות הלמיס. ביטול החוזה באמור שיצע על ידי קורן הודעה מוללמיס לקבלן בכתב על לפחות שלשה חודשים מראש.

שינוי מצב המזל

- א. בהום 4 שנים מתמועד הקובען יתקן כל אזה מועצדים רשא לבקש הערכה דמי ניהול התחוקת ברוש על ידי הגעלה הודעה בכתב לצד השלי (להלן-ההודעה).
- ב. ואז 21 ימים נוחם והעלה הודעה כזו ועל ידו הלמיס לא יתקן 21 ימים מקבלת הודעה כזו על ידי הלמיס שהנגשת על ידי הקבלן. שרקי הממונה ללווהיל התחוקה הארצי בינור הממשלונאזה דגל ניהול התחוקה החדש.

מס' 100  
 מועצה (1994) כ"ה  
 ת"ת

Vicky Zimerman

שם: Ofra Shochetman  
תאריך: 17 אפריל 2013 08:52  
שם: Vicky Zimerman  
מקום: Amnon Nissan  
נושא: RE: ARC

שלום ויקי

בשנת 2001 נחתם הסכם בין הברית אלה ר. לבין חלפ"ס בנושא אהדת הבניין בהקוב כנפי נשרים 68 בירושלים, הטמון השכור, זאת בעקבות הסכם הסכירות שנחתם בשנת 1999 בין חברת אלה ר. להדירר הממשלתי.

החוקטור הווארנה עם חברת אלה ר. לא גמטה בעקבות הסכר, אלה בעקבות ההסכם בין החברה להדירר הממשלתי אשר איפשר לחלפ"ס את ההתקטרות עם החברה בנושא ההדוקה. לפיכך, חודאת חלפ"ס 7.2.9 לא אלה על התקטרות זו.

לאבי והחלף שבבעלות המדינה- בשנת 2001 נחתם הסכם נוסף עם חברת אלה ר. בנושא תהדוקה הבנין, בטמון שבבעלות המדינה. הסכם זה נחתם בעקבות הסכם רכישת הבנין שבין החברה להדירר הממשלתי. בהודעה הרכישה עצמו נקבעה תקופת הודעה האהדת, והוא תוארך עם השנים. גם התקטרות זאת לא נולדה בהכרד ההדוקה עצהא ולכן גם על התקטרות זו לפי הודעה 7.2.9.

כברכה  
עופרה שוחטמן  
לשכה המשפטית

-----Original Message-----  
From: Amnon Nissan  
Sent: Wednesday, April 10, 2013 9:53 AM  
To: Ofra Shochetman  
Subject: FW: ARC

ערפרה, שלום.

חלפ"ס בקטמון להתקטרות עם חברת אלה בנושא אהדת הבנה שכור. גם בהדוקה האם צריך לטרף לועדה, טופס 7.2.9.

תודה,

אמנון.

-----Original Message-----  
From: SRK-MINHAL@CBS.GOV.II [mailto:SRK-MINHAL@CBS.GOV.II]  
Sent: Wednesday, April 10, 2013 12:31 PM  
To: Amnon Nissan  
Subject: ARC

**סיכום בנושא הארכת התקשרות עם אלה ר. נכסים ואחזקות**  
**למתן שירותי אחזקה חיצונית לחלק הקנוי בבניין הלמ"ס**  
וועדת מכרזים רגילה מיום 8/10/15

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 31.9.2015. סה"כ היקף ההתקשרות עם החברה מ-1.4.2012 עד 31.9.2015 היא כ-3,929,870 ₪. המחירים כוללים מע"מ ותוספות בגין ההסכם הקיבוצי.
2. מר אמנון ניסן, מנהל תחום נכסים ולוגיסטיקה, מציין במכתבו מ-26.8.2015 ובמכתבים קודמים, כי ועדת המכרזים אישרה את ההתקשרויות הקודמות בכפוף לביצוע בדיקה משפטית באמצעות הדיוור 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 הדיוור הממשלתי, למימוש המנגנון. בשל בעיה משפטית, טרם התקבלה החלטה ע"י מנהל מינהל הדיוור הממשלתי, כפי שמפורט בהמשך.  
לאור זאת, הלמ"ס פועלת בשני נתיבים במקביל:  
א. על הדיוור הממשלתי להחליט האם להתחיל בהליך התביעה נגד חברת אלה למפקח על הבתים המשותפים בשל גובה דמי האחזקה שהחברה גובה. ההחלטה תתקבל לאחר קבלת חוות דעת משפטית של משרד האוצר.  
מר ניסן מוסיף במכתבים קודמים כי מר ניר ברלוביץ', מנהל מינהל הדיוור הממשלתי, טרם הצליח לקבל חוות דעת משפטית כמסוכס. יחד עם זאת, מנהל מינהל הדיוור הממשלתי ביקש להשאיר נושא זה לטיפולו. לאור זאת ועד שיוחלט אחרת, הוחלט לשלם לחברת "אלה" את הסכום המופחת (69,358 ₪ לחודש), עד לקבלת חוות דעת זו.  
בנוסף, בתאריך 3.8.2014 נשלח מכתב בנושא, למר ברלוביץ' (מצ"ב) וללא תגובה. כמו כן, נקבעה פגישה נוספת עם מר ברלוביץ', שתוכננה להתקיים במהלך חודש 9/2014 ונדחתה לבקשתו, לחודש 11/2014. גם פגישה זו לא התקיימה. הלמ"ס פנתה בפנייה חוזרת למינהל הדיוור הממשלתי לקבלת התייחסותו לנושא ב-26.3.2015 (לאחר אישור ועדת המכרזים להמשך ההתקשרות מ-18.3.2015). לא התקבלה כל תשובה ממינהל הרכש הממשלתי.  
ב. מיצוי וייעול מקסימלי במסגרת הנסיבות והמגבלות  
נוכח העובדה כי הדיוור הממשלתי אינו מוצא פתרון בשלב זה, נעשה ניסיון במקביל, להביא לפתרון המחלוקת באופן עצמאי, מול חברת הניהול. הועברה הודעה, למנהל הדיוור הממשלתי, בדבר ביצוע המהלך.  
לאור כל האמור לעיל, נוהל מו"מ 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.  
עד לקבלת אישור או עד שיוחלט אחרת, מר ניסן מציין כי מר יצחק לוי, מנהל חברת אלה, הוחתם על הסכם שישים אסמכתא לגובה התשלום.  
הלמ"ס זוכתה עבור שנת 2013, בסך של כ-26,878 ₪ (כולל מע"מ).  
לאור העובדה כי הפתרון המשרדי מול חברת הניהול לקבלת מאזן שנתי להוצאות והתחשבות בסוף כל שנת כספים, נראית כמוצלחת, אין סיבה שלא להמשיך בשיטה זו עד לקבלת פתרון אחר.  
בגין שנת 2014, תזוכה הלמ"ס במהלך הריבעון הרביעי של שנת 2015, בסכום של 22,154.5 ₪ לפני מע"מ (כפי שמפורט במאזן המצורף). סה"כ זיכוי, כולל מע"מ 17%, של 25,920 ₪.

לאור כל האמור לעיל, מבקש מר ניסן להאריך את ההתקשרות עם חברת אלה ר. נכסים לביצוע תחזוקת השטחים המשותפים של החלק הקנוי לתקופה נוספת של 6 חודשים (מ-1.4.2015 עד 30.9.2015) עד לקבלת אישור מנהיגור הממשלתי, בהתאם, לסעיף 4 להסכם התחזוקה של החלק הקנוי.

3. העלות הכוללת החודשית של ההתקשרות לאחזקה וניקיון של השטחים המשותפים – החלק הקנוי - היא 67,000 ₪. העלות החודשית, כולל מע"מ 17%, היא 78,390 ₪. העלות הכוללת לתקופה של 6 חודשים (מ-1.10.2015 עד 31.3.2016) היא 402,000 ₪. העלות, כולל מע"מ 17%, היא כ-470,340 ₪. מסכום זה יקוזז באחת מחשבונות של הריבעון הרביעי של שנת 2015, סכום הזיכוי עבור שנת 2014 בסך של 22,154.5 ₪ לפני מע"מ. 25,920 ₪ כולל מע"מ 17%. כך שסך התשלום לתקופה מ-1.10.2015 עד 31.3.2016 יעמוד על כ-444,420 ₪ (כולל מע"מ 17%).

4. סיכום

- א. הוועדה מסווגת את ההתקשרויות עם חברת אלה ר. נכסים ואחזקות כהתקשרויות למימוש זכות ברירה בהתאם לתקנה 3 ג לתקנות חובת המכרזים וסעיף 7.4.17.4 להוראות התכ"ס. אין צורך במילוי טופס 7.2.9.1 – דו"ח סיכום התקשרות. זאת, על סמך חוות דעתה של עו"ד עפרה שוחטמן מהלשכה המשפטית, המציינת כי בשנת 2001 נחתם הסכם עם חברת אלה ר. בנושא תחזוקת הבניין, בשטח שבבעלות המדינה. הסכם זה נחתם בעקבות הסכם רכישת הבניין שבין החברה לדיור הממשלתי. בחוזה הרכישה עצמו נקבעה תקופת חוזה האחזקה, ותוא הווארד עם השנים. התקשרות זאת לא נולדה במכרז תחזוקה עצמאי ולכן לא חלה על התקשרות זו הוראה 7.2.9. סעיף 4 בחוזה התחזוקה לחלק הקנוי, מאפשר להאריך את ההתקשרות.
- ב. הוועדה מאשרת את הארכת ההתקשרות עם חברת אלה ר. נכסים ואחזקות לתקופה של שנה, מ-1.10.2015 עד 30.9.2016, לביצוע שירותי תחזוקה (אחזקה וניקיון) לשטחים המשותפים בשטח הקנוי.
- 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 - היא 67,000 ₪. העלות החודשית, כולל מע"מ 17%, היא 78,390 ₪. העלות הכוללת לתקופה של שנה (מ-1.10.2015 עד 30.9.2016) היא 804,000 ₪. העלות, כולל מע"מ 17%, היא כ-940,680 ₪. מסכום זה יקוזז באחת מחשבונות של הריבעון הרביעי של שנת 2015, סכום הזיכוי עבור שנת 2014 בסך של 22,154.5 ₪ לפני מע"מ. 25,920 ₪ כולל מע"מ 17%. כך שסך התשלום לתקופה מ-1.10.2015 עד 30.9.2016 יעמוד על כ-914,760 ₪ (כולל מע"מ 17%).

ה. סעיף תקציבי: 04-53-01-15 : WBS 6400-6300.0000\_3001

א' אחרון  
א' לוי  
א' ניסן  
מ' שטרן

089ns15