



**מס הכנסה ומיסוי מקרקעין  
אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה**

MA50D1-2-1499-16

**פרוטוקול מישיבת ועדת הפטור המשרדית בסבב מתאריך 31.7.2016**

**השתתפו:**

**משה אשר – יו"ר הועדה  
אורי קלינר – חבר  
אלי בראל – חבר**

**הנדון: מגדלי נצרת - אישור תוספת תשלום עבור דמי אחזקה - תיקון טעות**

**רקע:**

1. בתאריך 21.9.14 פנה מר יצחק כרמלי, מנהל אגף א' רכש, נכסים ולוגיסטיקה לועדת המכרזים המשרדית וציין כי משרדינו בנצרת (פקיד שומה ומיסוי מקרקעין) צפוי לעבור למבנה חדש. ההליך לאיתור המבנה החדש בוצע על ידי מינהל הדיור הממשלתי ובמסגרתו נבחרה השותפות - מגדלי נצרת מס' שותפות – 540219995.
2. השותפות בינה הבעלים של מבנה חדש, אשר יושכר לרשות המסים לתקופה של 15 שנה, בתוספת אופציה להארכת תקופת ההתקשרות ב- 5 שנים נוספות, שנה אחת בכל פעם.
3. בנוסף להשכרת הנכס, בעלת הנכס התחייבה ליתן במבנה גם את שירותי האחזקה הכוללת בעלות של 15 ש"ח למ"ר.
4. בעת הכנת התוכניות המפורטות של הנכס, ובכדי לחסוך בהוצאות אבטחה שוטפות, הוחלט על הוספת שתי מעליות פנימיות בנכס (מעלית אחת במגדל שבו שוכן משרד פקיד השומה ומעלית אחת במגדל בו שוכן משרד מסמ"ק).
5. נוכח הוספת שתי המעליות, פנה מר סמיר עואד – ממנהלי בעלת הנכס, וביקש להגדיל את דמי האחזקה על מנת שאלה יכסו את עלות אחזקת המעליות הנוספות. במסגרת זו, בעלת הנכס ביקשה תוספת של 1.9 ש"ח לא כולל מע"מ למ"ר.
6. מר יצחק כרמלי הפנה את בקשת בעלת הנכס למינהל הדיור הממשלתי על מנת לקבל את אישורם, אולם מינהל הדיור הממשלתי החזיר את הפנייה למר כרמלי וציין כי מאחר ורשות המסים תחתום על חוזה האחזקה באופן ישיר מול בעלת הנכס, הרי שרשות המסים צריכה לאשר את תוספת התשלום האמורה.



## מס הכנסה ומיסוי מקרקעין אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה

7. בתאריך 30.11.14 דנה וועדת המכרזים בנושא האמור. מר כרמלי המליץ לוועדה לאשר את תשלום תוספת התשלום האמורה, זאת בהתחשב בעלויות התחזוקה השוטפות ובהחזר עבור התקנת המעליות. כאמור, דמי התחזוקה בגין אחזקת שתי המעליות הנוספות יעמדו על סך של 1.9 ₪ למ"ר בתוספת מע"מ, אשר יתווספו לסך של 15 ₪ למ"ר בתוספת מע"מ, אשר נקבעו על ידי מינהל הדיור הממשלתי (היינו, דמי התחזוקה יעמדו על סך כולל של 16.9 ₪ למ"ר לא כולל מע"מ).
8. שטח המבנה הינו 4,280 מ"ר. מכאן שעלות התוספת האמורה הינה 8,132 ₪ לחודש בתוספת מע"מ. עלות לשנה הינה 97,584 ₪ לא כולל מע"מ.
9. מר כרמלי הוסיף כי בנסיבות הקיימות בעלת הנכס, אשר נבחרה על ידי מינהל הדיור הממשלתי לצורך השכרת מבנה משרדינו בנצרת ולצורך מתן שירותי אחזקה במבנה, הינה היחידה אשר יכולה לתחזק גם את המעליות במבנה.
10. נוכח האמור לעיל, וועדת המכרזים המליצה לאשר את ההתקשרות בפטור ממכרז כספק יחיד. המלצה זו התקבלה לאחר שנמצא שבנסיבות הקיימות בעלת הנכס, אשר נבחרה על ידי מינהל הדיור הממשלתי לצורך השכרת המבנה ולצורך מתן שירותי אחזקה במבנה, הינה היחידה אשר יכולה לבצע את נושא ההתקשרות האמורה. המלצה זו הייתה כפופה לאישור וועדת הפטור המשרדית.
11. כמו כן, הוועדה סברה כי בנסיבות אלה, התקיימו גם התנאים המפורטים בתקנה 3א(ג) לתח"מ, לפיה וועדת הפטור המשרדית רשאית, מטעמים מיוחדים שיירשמו, לאשר התקשרות בפטור ממכרז עם ספק יחיד ללא בחינת קיומם של ספקים נוספים וללא פרסום הודעה במערכת מנוף על כוונת המשרד להתקשר עם אותו ספק.
12. הוועדה המליצה לאשר את ההתקשרות לתקופה של 4 שנים, בתוספת אופציה של הרשות להאריך את ההתקשרות ב- 3 שנים נוספות, שנה אחת בכל פעם.
13. בתאריך 21.12.14 אישרה ועדת הפטור המשרדית להתקשר בפטור ממכרז כספק יחיד עם מגדלי נצרת, שותפות מספר 540219995, לצורך מתן שירותי התחזוקה בשתי המעליות הנוספות אשר יוקמו בנכס כאמור לעיל. ההתקשרות אושרה לתקופה של 4 שנים, בתוספת אופציה של הרשות להאריך את ההתקשרות ב- 3 שנים נוספות, שנה אחת בכל פעם.
14. עלות ההתקשרות לתקופת ההתקשרות האמורה (לרבות תקופות האופציה) הינה 806,043 ₪ כולל מע"מ (בשיעור של 18% - כפי שהיה במועד קבלת החלטת האמורה).



## מס הכנסה ומיסוי מקרקעין אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה

### הבקשה הנוכחית:

מר יצחק כרמלי מבקש מהוועדה להפעיל סמכותה ולתקן את ההחלטה האמורה, כך שתקופת ההתקשרות תהיה חופפת לתקופת ההתקשרות בחוזה השכירות אשר נחתם עם השותפות מגדלי נצרת.

כאמור, בהתאם לחוזה השכירות, תקופת השכירות הינה ל-15 שנה, היינו החל מיום 1.3.15 ועד 28.2.30. בנוסף לכך, קיימת לרשות אופציה להארכת תקופת ההתקשרות ב-5 שנים נוספות, שנה אחת בכל פעם.

חוזה התחזוקה נלווה לחוזה השכירות ותקופת ההתקשרות מכוחו הינה כתקופת השכירות.

לדברי מר כרמלי, הוא אינו מוצא כל סיבה מדוע תקופת ההתקשרות אשר אושרה לעניין תחזוקת שתי המעליות הנוספות כמפורט לעיל הוגבלה לתקופה של 4 שנים עם אופציה להארכה ב-3 שנים נוספות.

יתכן והסיבה לטעות הינה הוראה בחוזה התחזוקה לפיה לבעלי הנכס קיימת אופציה לבקש בדיקה מחודשת של גובה דמי האחזקה אחת ל-4 שנים.

על מנת למנוע מצב בו במהלך תקופת השכירות והאחזקה, יפקע תוקפה של החלטת הפטור המשרדית בהתייחס לתוספת דמי האחזקה (בסך של 1.9 ש"ח למ"ר עבור אחזקת שתי המעליות) ולא יהיה ניתן לשלם עוד לספק עבור אחזקת שתי המעליות הנוספות, מבקש מר כרמלי לתקן את החלטת וועדת הפטור המשרדית כך שתקופת ההתקשרות בה תהיה חופפת לתקופת השכירות והאחזקה של המבנה.

בהתאם לכך, מבקש מר יצחק כרמלי לתקן את החלטת וועדת הפטור המשרדית מתאריך 21/12/14, כך שתקופת ההתקשרות עם מגדלי נצרת לצורך אחזקת שתי המעליות הנוספות (תוספת של 1.9 ש"ח למ"ר) תהיה למשך כל תקופת השכירות דהיינו עד לתאריך 28.2.30, בתוספת אופציה של הרשות להארכת תקופת ההתקשרות ב-5 שנים נוספות, שנה אחת בכל פעם.

נוכח שווי ההתקשרות, פרסמה מרכזת וועדת המכרזים הודעה במערכת מנוף לבחינת קיומם של ספקים נוספים (פנייה מס' 581600 במערכת "מנוף"). פנייה זו, לא העלתה השגות, עד למועד שנקבע לכך. להודעה זו, צורפה חוות דעתו של מר יצחק כרמלי לפיה בנסיבות הקיימות, בעלת הנכס, אשר נבחרה על ידי מינהל הדיור הממשלתי לצורך השכרת מבנה משרדינו בנצרת ולצורך מתן שירותי האחזקה במבנה, הינה היחידה אשר יכולה לבצע את תחזוקת המעליות במבנה.



## מס הכנסה ומיסוי מקרקעין אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה

בתאריך 29.6.16 הנושא עלה לדיון בוועדת המכרזים. הנושא נבחן בהתייחס לשתי תקופות: 15 שנות השכירות הראשונות בה אנחנו משלמים את החזר עלות הקמת המעליות ותחזוקה שוטפת והן לגבי התקופה אחרי השנה ה-15 בה אנחנו משלמים רק תחזוקה שוטפת.

לאור האמור, ועדת המכרזים החליטה:

1. הוועדה המליצה לאשר להתקשר בפטור ממכרז כספק יחיד עם מגדלי נצרת, שותפות מספר 540219995, לצורך אחזקת שתי המעליות הנוספות במבנה משרדנו בנצרת.
2. במסגרת זו, תשלם הרשות למגדלי נצרת תוספת בשיעור של 1.9 ₪ למ"ר בתוספת מע"מ (בנוסף לדמי התחזוקה אשר נקבעו בחוזה התחזוקה בסך של 15 ₪).
3. תקופת ההתקשרות תהא כתקופת השכירות של המבנה וכתקופת הסכם התחזוקה, היינו עד 28.2.30 ובתוספת אופציה של הרשות להארכת תקופת ההתקשרות ב-5 שנים נוספות, שנה אחת בכל פעם.
4. התוספת האמורה תוצמד לכללי ההצמדה אשר נקבעו על ידי החשב הכללי כמפורט בהוראת תכ"מ 7.17.2, כאשר יום הבסיס הינו 21.12.14 (מועד התכנסות ועדת הפטור המשרדית הראשונה).
5. שטח המבנה הינו 4,305.45 מ"ר. עלות התוספת האמורה הינה 8,180 ₪ לחודש בתוספת מע"מ. עלות לשנה הינה 98,160 ₪ לא כולל מע"מ.
- עלות התוספת למלוא תקופת התחזוקה תעמוד על סך של 1,472.400 ₪ בתוספת מע"מ (לא כוללת תקופת האופציה). עלות ההתקשרות בתקופת האופציה הינה 490,800 ₪ בתוספת מע"מ.
6. התוספת תשולם מראש אחת לרבעון כפי שנקבע על ידי מינהל הדיור הממשלתי בחוזה השכירות ובחוזה התחזוקה.
7. נוכח שווי ההתקשרות, המלצתה של ועדת המכרזים המשרדית כפופה לאישור ועדת הפטור המשרדית.

### הוחלט:

בהסתמך על המלצת ועדת המכרזים המשרדית מתאריך 29.6.2016 ולאחר פרסום הודעה במערכת מנוף בדבר בחינת קיומם של ספקים נוספים אשר לא העלה השגות וחוות דעתו של מר יצחק כרמלי לפיה בנסיבות הקיימות, בעלת הנכס, אשר נבחרה על ידי מינהל הדיור הממשלתי לצורך השכרת מבנה משרדינו בנצרת ולצורך מתן שירותי האחזקה במבנה, הינה היחידה אשר יכולה לבצע את נושא ההתקשרות האמורה, מאשרת ועדת הפטור המשרדית:

1. ועדת הפטור המשרדית מתקנת את החלטתה מתאריך 21/12/14 כמפורט להלן.



## מס הכנסה ומיסוי מקרקעין אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה

2. **הוועדה מאשרת** להתקשר עם מגדלי נצרת, שותפות מספר 540219995, בפטור ממכרז כספק יחיד לצורך אחזקת שתי המעליות הנוספות במבנה משרדנו בנצרת.
3. במסגרת זו, תשלם הרשות למגדלי נצרת תוספת בשיעור של 1.9 ₪ למ"ר בתוספת מע"מ (בנוסף לדמי התחזוקה אשר נקבעו בחוזה התחזוקה בסך של 15 ₪).
4. תקופת ההתקשרות הינה כתקופת השכירות של המבנה וכתקופת הסכם התחזוקה, היינו למשך 15 שנה החל מתאריך 1.3.15 ועד 28.2.30 ובתוספת אופציה של הרשות להארכת תקופת ההתקשרות ב- 5 שנים נוספות, שנה אחת בכל פעם.
5. התוספת האמורה תוצמד לכללי ההצמדה אשר נקבעו על ידי החשב הכללי כמפורט בהוראת תכ"מ 7.17.2, כאשר יום הבסיס הינו 21.12.14 (מועד התכנסות ועדת הפטור המשרדית הראשונה).
6. שטח המבנה הינו 4,305.45 מ"ר. עלות התוספת האמורה הינה 8,180 ₪ לחודש בתוספת מע"מ. עלות לשנה הינה 98,160 ₪ לא כולל מע"מ. עלות התוספת לתקופת ההתקשרות האמורה תעמוד על סך של 1,472.400 בתוספת מע"מ (לא כוללת תקופת האופציה. עלות ההתקשרות בתקופת האופציה הינה 490,800 ₪ בתוספת מע"מ).
7. התשלום ישולם מראש אחת לרבעון כפי שנקבע על ידי מינהל הדיור הממשלתי בחוזה השכירות ובחוזה התחזוקה.
8. באחריות המחלקה המשפטית לעגן תוספת זו בחוזה התחזוקה.

החלטת הוועדה מסתמכת על תקנה 3(29), על תקנה 3א(ג) ועל תקנה 10א(ב) לתח"מ

  
אלי בראל, חבר

  
אורי קלינר, חבר

משה אשר  
מנהל רשות המסים בישראל  
  
משה אשר, יו"ר הוועדה

כתבה וערכה : דינה אסייג מנהלת תחום רכש ומרכז ועדת המכרזים