

אגף רכש, נכסים ולוגיסטיקה

מספר רגילה 46

אל: חברי ועדת המכרזים

הנדון: אישור ועדת המכרזים

מצ"ב אישור ועדת המכרזים בנושא הארכת התקשרות עם אלה ר. נכסים ואחזקות
לביצוע שירותי תחזוקה לשטחים של הנכס השכור לשנת 2017.

הנושא נדון בוועדה בתאריך 15.12.2016 והטיפול של ועדת המכרזים, לרבות חתימת כל
חברי הוועדה, הסתיים ב- 15.12.2016.

בברכה,

נגה שטרן
מנהלת האגף

מספר: 15119116 - רגילה

סיכום בנושא הארכת התקשרות עם אלה ר. נכסים ואחזקות (מספר ספק 511983546)
לביצוע שירותי תחזוקה לשטחים של הנכס השכור לשנת 2017

וועדת מכרזים רגילה מיום 15/11/16

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 וחיזונית לשטחים שבשכירות, לתקופה של 3 חודשים (מ-1.4.2012 עד 30.6.2012), בעלות של כ-90,600 ₪. ההתקשרות הוארכה מדי תקופה, בעקבות אישורים של ועדת המכרזים, עד 31.12.2016. סה"כ היקף ההתקשרות עם החברה מ-1.4.2012 עד 31.12.2016 היא כ-1,811,820 ₪. המחירים כוללים מע"מ ותוספות בגין ההסכם הקיבוצי.

2. מר אמנון ניסן, ראש תחום נכסים ולוגיסטיקה מבקש במכתבו מ-3.11.2016, להאריך את ההתקשרות לביצוע תחזוקה השטחים שבשכירות, עם חברת אלה ר. נכסים ואחזקות לשנת 2017. זאת, לאור העובדה כי שירותי התחזוקה של הנכס המושכר כוללים את תחזוקה השטחים הפנימיים והמשותפים כאחד. הכל, בהתאם, לסעיף 4 להסכם התחזוקה של החלק השכור. בנוסף, מציין מר ניסן כי הסתיים הליך יישום הסכם קיבוצי מול החברה והחברה מבצעת את מחויבויותיה.

3. העלות הכוללת של ההתקשרות לביצוע שירותי אחזקה לשטחים הפנימיים (אחזקה בלבד) ולמערכות המשותפות של השטח המושכר (אחזקה וניקיון) - העלות לחודש: העלות מוצמדת למדד המחירים לצרכן, אחת לרבעון. הבסיס הוא המחירים של חודש יוני 2012 - עלות למ"ר - 12.23 ₪. העלות החודשית המבוססת על מחירי יוני 2012 (צמוד למדד בסיס של חודש יוני 2012 - מדד ידוע), ללא מע"מ, היא 25,072 ₪ (12.23 x 2,050 מ"ר). העלות החודשית, כולל מע"מ 17% היא 29,335 ₪. העלות, לאחר ההצמדה היא כ-25,393 ₪. העלות המוצמדת, כולל מע"מ 17%, היא כ-29,710 ₪. העלות לשנה (מ-1.1.2017 עד 31.12.2017) ללא מע"מ, היא 300,864 ₪. העלות לשנה המוצמדת היא כ-304,716 ₪. העלות, כולל מע"מ 17%, היא כ-352,010 ₪. העלות השנתית המוצמדת, כולל מע"מ 17%, היא כ-356,520 ₪. העלות המשוערת לשנה, כולל מע"מ 17%, היא בתוספת של 2.5% בשל שינויים במדד המחירים לצרכן, סך של כ-365,430 ₪.

4. תעריף התחזוקה הנדרש נבחן בשנת 2012 מול מינהל הדיור והחברה המתחזקת. בנוסף, הוא נבחן ע"י הוועדה ב-1.12.2015 ונמצא כי תעריף זה תואם את מהות ההתקשרות.

5. 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 ההתקשרות עם חברת אלה נעשתה לא בעקבות מכרז, אלא בעקבות הסכם בין החברה לדיור הממשלתי אשר אפשר ללמ"ס את ההתקשרות בנושא התחזוקה. סעיף 4 בחוזה התחזוקה לחלק השכור, מאפשר להאריך את ההתקשרות.



מדינת ישראל
State of Israel



הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה
Central Bureau of Statistics
دائرة الإحصاء المركزية

אגף רכש, נכסים ולוגיסטיקה
Acquisitions and Logistics Department

- ב. הוועדה מאשרת את הארכת ההתקשרות עם חברת אלה ר. נכסים ואחזקות, לשנת 2017 (מ-1.1.2017 עד 31.12.2017) לביצוע שירותי אחזקה לשטחים הפנימיים (אחזקה בלבד) ולמערכות המשותפות של השטח השכור (אחזקה וניקיון).
- 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 המשוערת של ההתקשרות לביצוע שירותי אחזקה לשטחים הפנימיים (אחזקה בלבד) ולמערכות המשותפות של השטח המושכר (אחזקה וניקיון) מפורטת בסעיף 3. סך התשלום לחברה לשנת 2017 (מ-1.1.2017 עד 31.12.2017) יהיה כ- 365,430 ₪, כולל מע"מ 17%.
- ה. סעיף תקציבי: 04-53-01-15 : WBS 6400-6300.0000_3004 בכפוף לקיום תקציב

א' אהרון
ב' ניגן/ ע' שוחטמן
א' לוי/ א' משה
א' ניסן
נ' שטרך

143ns16

תחום תקציב, תמחיר ותו"ע

תאריך: י"ד כסלו תשע"ז
14 דצמבר 2016

אל: ועדת המכרזים

הנדון: תקציב עבור שירותי תחזוקה חיצונית (שכור) בבניין הלמ"ס
ע"י אלה ר. נכסים ואחזקות

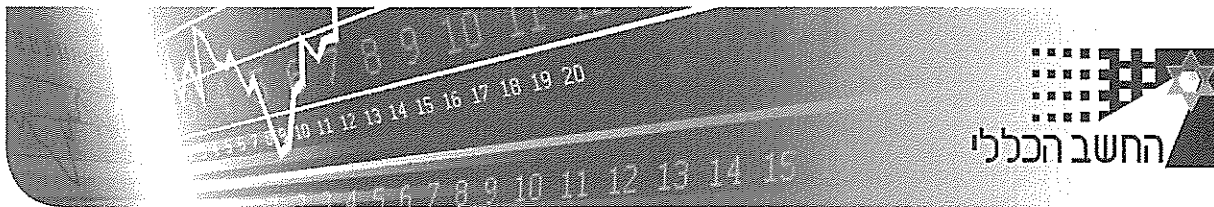
אני מאשרת שבנושא שבנדון יש תקציב מתאים בסעיפים שלהלן:

חתימה	WBS	סעיף תקציבי	תקציב בש"ח- שנת 2017 כולל מע"מ
	6400-6300.0000_3004	<u>04-53-01-15</u>	למ"ס (100%) - ₪ 365,430

הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה
תקציב תמחיר ותו"ע
14-12-2016
נתקבל ביום
אשרי
לאריה צואנה

בברכה

טובה חלפין
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.

משרד/יחידה	יחידה מזמינה
הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה	נכסים ולוגיסטיקה
לכבוד: ועדת מכרזים (שם הוועדה)	תאריך הבקשה
רגילה	3.11.2016
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 לחלק השכור 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 של הנכס השכור בבניין הראשי בירושלים.
בתאריך 1/12/2016, אישרה ועדת המכרזים (52 רגילה), התקשרות (מ – 1.1.2016 עד 31.12.2016), עם חברת אלה ר. נכסים ואחזקות בע"מ, לביצוע שירותי תחזוקה לשטחים הפנימיים (אחזקה בלבד) ולמערכות המשותפות (אחזקה וניקיון) של השטח המושכר בבניין הלמ"ס הראשי בירושלים.
סעיף 4 בהסכם התחזוקה, קובע כי תקופת הסכם התחזוקה תהיה לכל תקופת חוזה השכירות, לרבות תקופות אופציה. ההתקשרות עם חברת אלה לביצוע שירותי תחזוקת השכור, נעשתה בעקבות הסכם השכירות שנחתם בשנת 1999 שלא בעקבות מכרז.
לאור זאת, אבקש את אישור ועדת המכרזים להאריך את ההתקשרות עם חברת "אלה ר. נכסים ואחזקות בע"מ", ל – 12 חודשים נוספים (1.1.2017 עד 31.12.2017).
מצ"ב: ועדת מכרזים 52 רגילה

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 השכירות 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 1.1.2017 ועד 31.12.2017.
העלות הכוללת החודשית של ההתקשרות היא 25,072 ₪ (12.23X2,050) לפני מע"מ (לפני הצמדות) 25,393 ₪ - כולל הצמדות. העלות החודשית, כולל מע"מ 17%, היא 29,335 ₪ (לפני הצמדות). 29,710 ₪ (כולל הצמדות ומע"מ)
העלות הכוללת לתקופה של 12 חודשים (מ-1.1.2017 עד 31.12.2017) היא כ-304,716 ₪, לא כולל מע"מ. העלות השנתית כולל מע"מ 17%, היא כ-356,520 ₪. עלות שנתית בתוספת 2.5% - כ-365,430 ₪.
ההתקשרות הכוללת לתקופה של 12 חודשים לא כולל מע"מ - כ-312,335 ₪. העלות כולל מע"מ 17%, כ-365,430 ₪.

מקור תקציבי לביצוע ההתקשרות

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

חתימת ממלא הטופס:

שם	אמנון ניסן
חתימה	
תפקיד	מנהל תחום נכסים ולוגיסטיקה

שם טופס: בקשה לאישור וסיווג ההתקשרות

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 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 אם קיים – יש לגמק 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 חברת אלה נבחרה לביצוע העבודה מתוקף הסכם שכירות</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 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: 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 מנוף	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

<ul style="list-style-type: none"> • 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

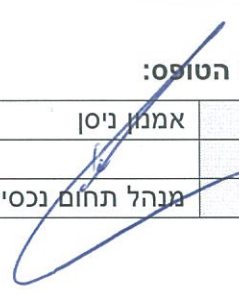
מספר טופס: ט.7.2.2.1

פרק משני: ועדות מכרזים ועבודתן

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

<ul style="list-style-type: none">• 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 תחום נכסים ולוגיסטיקה

נספח הארכת התקשרות

שנערך ונחתם בירושלים ביום 2 לחודש 9 2013

בין : נמשרת ישראל בשם מדינת ישראל, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה באמצעות נורשי החתימה לפי הוק נכסי המדינה, התשי"א - 1951 (להלן: "המוזמין").

מצד אחד

לבין : אלה ר. נכסים ואחזקה (1994) בע"מ, ה.פ. 511983546 (להלן: "הספק")

מצד שני

והואיל ובין המוזמין לספק נחתם הסכם ביום 27.7.2001 בנושא תחזוקת בניין הלגייש שתוקפו עד ליום 31.8.2004 (להלן: "ההסכם");

והואיל ולפי סעיף 4 להסכם ניתן להאריכו בהסכמות שני הצדדים;

והואיל וועדת הנכרים של הלשכה אישרה הארכת תקופת ההסכם לביצוע שירותי אחזקה לשתיים הפנימיים (אחזקה בלבד) ולמערכות המשותפות של השטח המושכר (אחזקה וניקיון) עד לתאריך 30.6.2013.

והואיל וועדת המכרזים של הלשכה אישרה, בהחלטתה מיום 31.7.2013, הארכת של תקופת ההסכם לביצוע שירותי אחזקה לשתיים הפנימיים (אחזקה בלבד) ולמערכות המשותפות של השטח השכור (אחזקה וניקיון) עד ליום 30.9.2013.

והואיל והספק התחייב לעמוד בהוראות החלטה על עובדי קבלן במשרדי הנמשלה, ובהוראות יישום ההסכם הקיבוצי אשר נחתם ביום 4.12.2012 בין שר האוצר ועובדי ההסתדרות בעניין שיפור תנאי השכר וההעסקה של עובדי ניקיון ושמיירה המועסקים על ידי קבלני שירותים במשרדי הנמשלה (להלן: "ההסכם הקיבוצי") ובהוראות התכ"ס העדכניות מס' 7.11.3.3 ו-7.11.3.4;

לפיכך הוחנה והוסכם בין הצדדים בדלקנות:

1. בהתאם לאמור בסעיף 4 להסכם, הצדדים מסכימים להאריך את תקופת ההסכם מיום 1.7.2013 עד ליום 30.9.2013 לביצוע שירותי אחזקה לשתיים הפנימיים (אחזקה בלבד) ולמערכות המשותפות של השטח השכור (אחזקה וניקיון).
2. הספק מתחייב לעמוד בהוראות יישום ההסכם הקיבוצי, על פי ההנחיות לחשבים במשרדי הנמשלה מיום 12.12.2012 ומיום 23.4.2013 המצורפות כנספחים להסכם זה, וכן בהוראות התכ"ס העדכניות מס' 7.11.3.3 ו-7.11.3.4 המצורפות אף הן כנספחים להסכם זה.

למנהל זכ"מ
משרד האוצר
בירושלים

אלה ר. נכסים
ואחזקה (1994) בע"מ

3. כל התנאים בהסכם יוסיפו לחול בתקופת המוארכה.

הסכם יוסיפו לחול בתקופת המוארכה
הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה
חסן אסמעיל, רו"ח
חשב בכיר

ולראייה באו הצדדים על ההתום
הלשכה
אריה אהרון
סגן בכיר
מנהל ומושאבי אנוש

א"ל ד. נבטיה
דירקטור (1994) מ"מ
הספק
BIN
שם החותם והפקידו

מספר זה הינו סמל	
מספר	תאריך
13445	1994
לחלק הממשלתי	

46101
 חוזה
 שנתון ונחתם בירושלים ביום 22.10.94

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

לבין: מדינת ישראל, ע"י ממשלת ישראל באמצעות משרד ראש הממשלה, הלשכה הנורכזית לסטטיסטיקה המיוצגת ע"י מורשי התיכונה שלה לפי חוק נכסי המדינה, התשי"א 1950.
 (להלן "הלמ"מ")

והדיוור הממשלתי שכר עבור הלמ"מ חלק מבטון הנמצא ברחי כנפי גשרים 66 בירושלים מאת המשכיר, בחוזה שכירות מיום 1.8.1999 (להלן: חוזה השכירות).

והלמ"מ זקוק לשדרוגי אחזקה ברמה גבוהה, לרבות ניהול, אחזקה, ניקיון, הדברה, שמירה וגיבון של המבנה, הגינות, החצר, והמערכת האלקטרו-מכנית שבמבנה. (להלן השרותים).

והמשכיר מצהיר כי הינו ראוי להאמין ובעל ניסיון, מיומנות וזקוקים אשר מקבל על עצמו ומתחייב בזה לבצע את כל עבודות השרותים הנ"ל בבניין ולגבי המערכות שבן, לרבות הניקון, אטפקת חלקי הניקון והורמים וטיפול בונע תקופתי בכל מכלול או דיכוי במבנה ובמערכות, כפי שדרש בנספח ב' 1 ו-2 (להלן: המפרט המיוחד).

והמשכיר ישמש כ"קבלן" וימלא את כל חובותיו והתחייבויותיו כ"קבלן" או "קבלן אחזקה" או "חברה" או "חברת תחזוקה" או "המציג" או "הזוכה" כמוגדר במפרט הטכני המיוחד.

אי לכך תוסכם והתונה בין הצדדים מולקטון:

1. הנבוא להסכם והנספחים להסכם מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
2. בהסכם זה יתלו למנותים המוגדרים להלן הפרושים שלצד; אלא אם התקשר שבו הם מופיעים מצדיך פירוש אחר:
 "המשכיר" - אלה ר. נכסים ואחזקות (1994) בע"מ ח.פ. 6-198354-51.
 "אמצעי מניחה" - מוני מים, השמל או סוגי אנרגיה אחרים, שעון המונה שעות למדידה וכדומה.
 "המוציג הקולט" - המועד בו התחיל המשכיר במתן השרותים.

"המשכיר"
 "המבנה"

"הבלין" - בטון המשרדים הבנוי על מגרש המצוי בגוש 30269 מגרש 7 המהולק לשני אגפים המאוכלסים על ידי הלמ"מ מקצתם מכה חוזה רכישה מיום 23.5.95 ומקצתם מרזוקף חוזה שכירות וכל המוערכות והמזקנים הנכללים בתוכו.
 "המפרט המיוחד" - מפרט השרותים המהווה נספח ב' 1 ו-2 לחוזה זה.

א.ת.ר.ל.

"מהבב הכמויות" - פרוט סעיפי העלויות המהווה לספרים ג' ו-ג' 2 להוזה זה.

"המפרט הטכני" - המפרט הטכני שהינו פרי העבודה של הועדה הבין משרדית לסטנדרטיזציה. של הסכמי החוזה לבניה ולמחשבים והועדה של מערכת הביטחון (האוגדן הכחול) ואו האוגדן המשולב (מחירון), המפרט הטכני והתשימים) של התשב הכללי לכשיפורסם.

"המשל" - הלמ"ס כהגדרתו במבוא לחוזה.

"שטחים משותפים" - מערכות כגון-מעליות, לרבות אך לא רק, מראה אוויר, גילוי אש ועשן, השמל ניקה וכדומה כולל יחידות הקצה וכן חדרי כניסה, חדרי מדרגות, פרוזדורים, בתי שימוש וחצרות אשר משרתים את כל הדיירים, למעט חניה ולמעט שטח ציבורי כגון מקלט שהינו בשימוש ששל דייר מסוים או חלק מן הדיירים בלבד, למעט כל דבר שהינו באחריות המשכיר לבצע על תשלונ עפ"י הנאי חוזה השכירות.

"שטחים פנימיים" - שטחים המשמשים את הלמ"ס בלבד כגון: שרתים בתוך המושכר, פרוזדורים פנימיים חדרי משרד, חדרי ישיבות. ואחרים לרבות כל המערכות הפנימיות העצמאיות ורכיבי המבנה כדוגמת דלתות, תקרות ותבנות, היפויי ריצפה וקירות וכדומה.

"סל השירותים המשותפים" - כל השירותים לשטחים המשותפים כמפורט במפרט המיוחד.

"סל השירותים הפנימיים" - כל השירותים לשטחים הפנימיים במפרט המיוחד.

"מנהל נכסי הדיור הממשלתי" - מנהל נכסי הדיור הממשלתי בחשב הכללי במשרד האוצר.

"ממונה ג'הול תתהזוקה" - ממונה על ניהול התהזוקה- הארצי במנהל נכסי הדיור הממשלתי.

"שעות הפעלה וגילונ" - כמפורט בסעיף 2 יאי למפרט המיוחד.

"הקן" או "תקנים" - לפי התקן הישראלי המתאים, ובתעדר תקן ישראלי- מתאים, לפי התקן המתאים של ארץ יוצר הפרט.

3. תצהירות ותחולת גילונות המשכיר

א. המשכיר מצהיר בזאת שקיבל לטיפולו את הבטן ואת כל המערכות בו במצב תקין ושלים ללא פגם בהתאם למפרט הרכש וספרי התקן של המערכות.

סל על ר-
נכסיה ואחזקה (1984) בסימ
ת.ג. 51-22754-6

- ב. המשכיר מוזהיב כלפי הלנוייס לנקוט בכל הפעולות והאמצעים הדרושים להתחק את הבנין ואת המערכות באופן תקין ויעיל על כל מרכיביהם ללא יוצא מן הכלל ועל פי נתוני היצדן וספרי המתקן של המערכות ברמה גבוהה בהתאם להוראות בהסכם זה.
- ג. המשכיר מוזהיב לבצע את כל עבודות השרות והאחזקה של הבנין ושל כל המערכות שבו, מכל מן וסוג שהוא, הדרושות לפעולה תקינה, לרבות תיקון התקלות, טיפול מונע ושיפוץ חלקים בהתאם להוראות היצרן והמפרטים הטכניים וספרי המתקן.
- ד. המשכיר מוזהיב להתחייב מלאי של חלפים עבור כל המערכות בכמות המספיקה לפחות לבגוד תקופת החסכם ותקופת האופציה. המשכיר מוזהיב לספק חלפים תקינים לתקונים ולטיפול שוטף. במקרה ותקופת החסכם ותקופת האופציה אדם המוכש.
- ה. המשכיר מוזהיב להעסיק במערך כח האדם שישטפל במערכות, עובדים בעלי מומחיות מיומנות וכישורים מקצועיים הולמים, הבקואים במבנה המבנה הנדרש להגנה.

- ו. המשכיר מוזהיב בזאת לבצע בדיקות תקופתיות וטיפול מונע כפי שהדבר נדרש בספרי מתקן ובמפרטים הטכניים.
- ז. המשכיר מוזהיב בזאת כי עם תום תקופת החסכם ותקופת האופציה אם המוכש ישאיר את הבנין ואת המערכות בו במצב תקין ושלים ללא פגם בהתחשב בבילאי הטבעי.

תקופת החוזה

הקופת חוזה זה תהיה לכל תקופת חוזה השכירות לרבות תקופת אופציה אם תמנושנה. החוזה ניתן להארכה בהסכמת הצדדים על דרך הרעה בכתב בכפוף לכך שללמייס יועמד תקציב מתאים על פי חוק התקציב. אולם לגבי סל השירותים הפגמיים הנזכר במופת המיוחד תהיה ללמייס זכות לבטל חוזה זה, אם לדעתו היטיב ואו הזמנות של השירותים אינם בהתאם להתחייבויות המשכיר על פי חוזה זה זאת לאחר מתן התראה בכתב למשכיר על המחדלים והמשכיר לא ענה לדרישות הלמייס. ביטול החוזה כאמור יבוצע על ידי נותן הודעה מהלמייס למשכיר בכתב של לפחות שלושה חודשים מראש.

שינוי זמני הגימול

- א. בתום 4 שנים מיום מסירת המושכר, יהיה כל אחד מהצדדים רשאי לבקש הערכת דמי ניהול התחזוקה מחדש על ידי הגשת הדעה בכתב לצד השני (לתן-ההודעה). כמו כן יהיה המשכיר רשאי לבקש הערכת דמי ניהול מחדש אם הלמייס ימנש את זכותו לתפטיק את ההתקשרות עם המשכיר ביחס למתן שרותי אחזקה בחלק שנימכר ללמייס, ויחולו ההוראות האמורות לתן.
- ב. תוך 21 ימים מיום הגשת הדעה כזו על ידי הלמייס או תוך 21 ימים מקבלת הודעה כזו על ידי הלמייס שהוגשה על ידי המשכיר, יערך תמנונה לניהול התחזוקה הארצי בדיוך הממשלתי את דמי ניהול התחזוקה מחדש.

א. ל. ד.
 בלמים ואחזקה (1998) ג'יימ

פ. ר.

ג. דמי ניהול התחזוקה החדשים יחולו החל מיום הגשת הבקשה וישולמו עם התשלום הראשון הבא כמפורט בחוזה הניהול ובצדף הפרשי הצמדה כאמור בתנאי ניהול התחזוקה.

ד. בתום כל תקופה של 4 שנים ממועד קביעת דמי הניהול מחדש, יחולו הוראות פסקאות (ג) עד (גז) לעיל בשינויים המהותיים. לצורך זה, יוכלו במניין כל תקופה של הארכת תקופת השכירות על פי תנאי הוזה תשפירות.

ה. היה והקבלן לא יקבל את הערכתו של הממונה הארצי לניהול ותחזוקה בדיור הממשלתי בדיור הממשלתי על גובה דמי הניהול, מוסכם בהא על הצדדים לחוזה זה כי יתקיים התהליך הבא:

1) המשכיר ימין מפרט חדש לכל שירותי התחזוקה על פי המתכונות שבנספחים ב' ו-1 ב' לחוזה זה (להלן - המפרט המיוחד).

2) המשכיר יקבל את הסכמתו של השוכר בכתב לתוכנו של המפרט המיוחד.

3) המשכיר ינסור את המפרט למספר חברות (שאין קשירות במשכיר), בהן גם לפחותה על-גוש-חברות-מופרדות ומנוסרות בתחום מותן סל השירותים בהיקף ובאיכות הנדרשים במפרט, ששמותיהן ינוסרו למשכיר ע"י הלמ"ס, לצורך קבלת הצעות מחיר לפתן השירותים הנכללים במפרט. הצעות המחיר יוגשו ע"ג כתב כמויות בדוגמת נספת ג' לחוזה זה.

4) המשכיר יקיים הליך פתוח של משא ומתן עם החברות מציעות השירותים. השוכר ישתתף כמשקיף בהחליף המשא ומתן על בנת לשבוער על זכויותיו.

5) המשכיר יקבל זכות ויתור ראשונה על ביצוע סל השירותים הנכלל במפרט ובמתירים שנקבעו במשא ומתן כאמור.

6) המשכיר יקבל בנוסף לסכום שיקבע במשא ומתן (להלן - דמי הניהול) גם בסכום פינוי ותיקון הבסיס של המבנה המיוחד.

תנאי ניהול ותחזוקה

6. לחלים

המשכיר יקבל מערכת נהלים והוראות לכבי הפעול השטחים המשותפים על מערכותיהם ונהלים והוראות אלה יותאמו לאופי המבנה ודייקו ובתואם עם הדיירים. הלמ"ס מתחייב לנהוג לפי התוראות דלעיל, וזאת כל עוד אין הן נוגדות הוראות משרדי הממשלה וקצוני הביטחון של משרד הממשלה ואינן פוגעות בשימוש הסביר של המושכר. המשכיר יהיה רשאי לשנות את הנהלים מדי פעם בתואם עם הדיירים לצורך שיפור השירות ואו מטעמי תסכון גלבר.

ב
משרד הביטחון והגנה
מסמך מס' 1000 (1994) בטיח

Vicky Zimmerman

מאת: Ofra Shochetman
כשלה: 08:52 2013 אפריל 17 רביעי יום
נאל: Vicky Zimmerman
ענותק: Amnon Nissan
וגרשא: RE: ARC

שלום ויקי

בשנת 2001 נחתם הסכם בין חברת אלה ר. לבין הלמ"ס בנושא אחזקת הבנין ברחוב כנפי נשרים 66 בירושלים, השטח השכור, זאת בעקבות הסכם השכירות שנחתם בשנת 1999 בין חברת אלה ר. והד"ר הממשלתי. ההתקשרות הראשונה עם חברת אלה ר. לא נעשתה בעקבות מכרז, אלה בעקבות ההסכם בין החברה לד"ר הממשלתי אשר איפשר ללמ"ס את ההתקשרות עם החברה בנושא התחזוקה. לפיכך, הוראת תל"ם 7.2.9 לא חלה על התקשרות זו.

לגבי החלק שבבעלות המדינה- בשנת 2001 נחתם הסכם נוסף עם חברת אלה ר. בנושא התחזוקת הבנין, בשטח שבבעלות המדינה. הסכם זה נחתם בעקבות הסכם רכישה הבין שבין החברה לד"ר הממשלתי. בחוזה הרכישה עצמו נקבעה תקופת חוזה האחזקה, וחזא הוארך עם השנים. גם התקשרות זאת לא נולדה במכרז תחזוקה עצמאי ולכן גם על התקשרות זו לא חלה הוראה 7.2.9.

בברכה
עופרה שוחטמן
לשכה משפטית

-----Original Message-----

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

עופרה, שלום.

מצ"ב בקשה להתקשרות עם חברת אלה בנושא אחזקת מבנה שכור.
נא בדיקתך האם צריך לצרף לוועדה, טופס 7.2.9.

תודה,

אמנון.

-----Original Message-----

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



מדינת ישראל
State of Israel



הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה
Central Bureau of Statistics
دائرة الإحصاء المركزية

אגף רכש, נכסים ולוגיסטיקה
Acquisitions and Logistics Department

מספר 52 - רגילה

סיכום בנושא הארכת התקשרות עם אלה ר. נכסים ואחזקות
למתן שירותי אחזקה פנימית ותחזוקה חיצונית (אחזקה וניקיון) לחלק השכור בבניין הלמ"ס לשנת 2016
וועדת מכרזים רגילה מיום 1/12/15

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-90,600 ₪. ההתקשרות הוארכה מדי תקופה, בעקבות אישורים של ועדת המכרזים, עד 31.12.2015. סה"כ היקף ההתקשרות עם החברה מ-1.4.2012 עד 31.12.2015 היא כ-1,451,006 ₪. המחירים כוללים מע"מ ותוספות בגין ההסכם הקיבוצי.

2. מר אמנון ניסן, ראש תחום נכסים ולוגיסטיקה מבקש במכתבו מ-12.10.2015, להאריך את ההתקשרות לביצוע תחזוקת השטחים שבשכירות, עם חברת אלה ר. נכסים ואחזקות לשנת 2015. זאת, לאור העובדה כי שירותי התחזוקה של הנכס המושכר כוללים את תחזוקת השטחים הפנימיים והמשותפים כאחד. הכל, בהתאם, לסעיף 4 להסכם התחזוקה של החלק השכור. בנוסף, מציין מר ניסן כי הסתיים הליך יישום הסכם קיבוצי מול החברה והחברה מבצעת את מחויבויותיה.

3. העלות הכוללת של ההתקשרות לביצוע שירותי אחזקה לשטחים הפנימיים (אחזקה בלבד) ולמערכות המשותפות של השטח המושכר (אחזקה וניקיון) - העלות לחודש: העלות מוצמדת למדד המחירים לצרכן, אחת לרבעון. הבסיס הוא המחירים של חודש יוני 2012 - עלות למ"ר - 12.23 ₪. העלות החודשית המבוססת על מחירי יוני 2012 (צמוד למדד בסיס של חודש יוני 2012 - מדד ידוע), ללא מע"מ, היא 25,072 ₪ (12.23 ₪ X 2,050 מ"ר). העלות החודשית, כולל מע"מ 17% היא 29,335 ₪. העלות לשנה (מ-1.1.2016 עד 31.12.2016) ללא מע"מ, היא 300,864 ₪. העלות, כולל מע"מ 17%, היא כ-352,010 ₪. העלות המשוערת לשנה, כולל מע"מ 17%, היא בתוספת של 2.5% בשל שינויים במדד המחירים לצרכן, סך של כ-360,810 ₪.

4. תעריף התחזוקה הנדרש נבחן בשנת 2012 מול מינהל הדיור והחברה המתחזקת. בנוסף, הוא נבחן ע"י הוועדה במועד זה - 1.12.2015 ונמצא כי תעריף זה תואם את מהות ההתקשרות.

5. 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"ם. 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 ההתקשרות עם חברת אלה נעשתה לא בעקבות מכרז, אלא בעקבות הסכם בין החברה לדיור הממשלתי אשר אפשר ללמ"ס את ההתקשרות בנושא התחזוקה. סעיף 4 בחוזה התחזוקה לחלק השכור, מאפשר להאריך את ההתקשרות.



מדינת ישראל
State of Israel



הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה
Central Bureau of Statistics
مركز الإحصاء المركزي

אגף רכש, נכסים ולוגיסטיקה
Acquisitions and Logistics Department

- ב. הוועדה מאשרת את הארכת ההתקשרות עם חברת אלה ר. נכסים ואחזקות, לשנת 2016 (מ-1.1.2016 עד 31.12.2016) לביצוע שירותי אחזקה לשטחים הפנימיים (אחזקה בלבד) ולמערכות המשותפות של השטח השכור (אחזקה וניקיון).
- 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 המשוערת של ההתקשרות לביצוע שירותי אחזקה לשטחים הפנימיים (אחזקה בלבד) ולמערכות המשותפות של השטח המושכר (אחזקה וניקיון) מפורטת בסעיף 3. סך התשלום לחברה לשנת 2016 (מ-1.1.2016 עד 31.12.2016) יהיה כ- 360,810 ש"ח, כולל מע"מ 17%.
- ה. סעיף תקציבי : 04-53-01-15 : WBS : 6400-6300.0000_3004 בכפוף לקיום תקציב

 א' לירון
 ב' ניגון
 א' אהרון
 א' ניסן
 נ' ששון

113ns15



רח' כנסת-ישראל 66 כינת רח' בקי ת.ד. 34525 גבעת שאול ירושלים 9546456
66 Kanfey Neshanim Corner Bachi St., POB 34525 Givat Shaul, Jerusalem 9546456 Israel

טלפון: 972-2-6592261 : תל: 972-2-6592292 : פקס: 972-2-6592292 : דוא"ל: info@cbs.gov.il E-mail: www.cbs.gov.il