



מס הכנסה ומיסוי מקרקעין  
אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה

MA50D1-2-1118-15

**פרוטוקול מישיבת וועדת הפטור המשרדית בסבב מתאריך 12.7.15**

**השתתפו:**

משה אשר	- יו"ר
אלי בראל	- חבר
עו"ד אורי קלינר	- חבר

דינה אסייג - מנהלת תחום רכש ומרכזת ועדת מכרזים

**הנדון:-- אישור התקשרות עם לשם גל השקעות בנכסים בע"מ**

**1. שדרוג תקרה אקוסטית מתחם ברנר**

בתאריך 27.4.2015 פנה מר יצחק כרמלי במכתב לחברי וועדת המכרזים. בפנייתו, ציין כי משרד רשות המיסים - פ"ש ת"א 3, מטה מודיעין ומו" משפטית מע"מ, מיועדים לעבור למבנה חדש בת"א - "מתחם ברנר". יצוין כי המעבר האמור נעשה על ידי מינהל הדיור הממשלתי.

במכתבו, ביקש מר כרמלי את אישור הוועדה לשינוי באיכות התקרה האקוסטית בחדרים, מתקרה מינראלית (כנדרש מהיום במפרט הדיור הממשלתי) לתקרה אקוסטית חצי שקועה, המשפרת באופן משמעותי את האקוסטיקה וחוזות החדרים, מתוך רצון לשפר את התנאים הסביבתיים לעובדים.

לפנייתו כאמור צירף מר כרמלי הצעת מחיר מחבי לשם גל השקעות בנכסים בע"מ - החברה אשר מחזיקה בנכס ב"מתחם ברנר" ומבצעת בו את עבודות השיפוץ בהתאם לחוזה שנחתם בינה לבין מינהל הדיור הממשלתי.

בהתאם להצעת מחיר זו:

שטח התקרות בחדרים הינו 2,160 מ"ר. עלות השינוי היא 20 ש"ח למ"ר ועל כן סה"כ עלות השינוי עומד על סך של 50,976 ₪ כולל מע"מ.

מר כרמלי הוסיף כי מר יעקב גילת, אדריכל מינהל הדיור הממשלתי, אישר את שינוי התקרות כאמור. כמו כן, שינוי דומה נעשה במשרד הרווחה, אשר גם כן צפוי לעבור ל"מתחם ברנר".



## מס הכנסה ומיסוי מקרקעין אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה

בפני חברי הוועדה הוצגו חוות דעת של מר רועי אייזיק ממינהל הדיור הממשלתי. בחוות דעת אלה ציין מר אייזיק כי הצעת המחיר של החברה לשדרוג התקרות כאמור הינה הצעה סבירה בהחלט בהתייחס למחירי המאגר המאוחד כמפורט להלן:

לוחות תקרה אקוסטית תלויה, עשויה גבס מינרלים מודולרים חצי שקועים, מדגם קונקורד של "CELOTE" או ש"ע, בעלת מקדם NRC 10-20 לבליעה ו- CAC 35-39 לבלוימה, במידות 661/61/1.2 ס"מ, לרבות קונסטרוקציית תלויה מפרופילי פח מגולוון, אביזרי תליה וכל העיבודים והחיתוכים שידרשו, במחיר בסיסי של חומרי התקרה, כולל פרופילים 55 – ש/ מ"ר.

מר כרמלי מציין בפני חברי הוועדה כי ישנו הכרח שעבודות שדרוג התקרה כאמור ייעשו על ידי חב' לשם גל השקעות בנכסים בע"מ מהסיבות שלהלן:

א. בהתאם לחוזה שנחתם בין מינהל הדיור הממשלתי לבין החברה נקבע מפרט לעבודה וכן מפרט שינויים ותוספות. ככל שהמשרד מבקש לבצע שינויים ותוספות במבנה, הוא רשאי לבצע באמצעות החברה בלבד.

ב. אנו נמצאים במהלך ביצוע עבודות השיפוץ במבנה. בניית התקרות הינה חלק מתוך עבודות השיפוץ. לכן, אין אפשרות שתוך כדי מהלך ביצוע עבודות השיפוץ, ייכנס למבנה קבלן אחר אשר יבצע חלק אינטגרלי מתוך אותן עבודות. כאמור, בניית התקרות שלובה בעבודות המתבצעות על ידי החברה.

כמו כן, אופי העבודות מחייב את ביצוען בטרם יאוכלס המבנה.

נוכח האמור לעיל, מר כרמלי מבקש לאשר הכנת הזמנת רכש בסכום של 50,976 ₪ כולל מע"מ כאשר התשלום בפועל יבוצע לאחר סיום ההתחשבות ובאישור מנהל הפרויקט. התשלום יתבצע בהתאם לעבודות והכמויות בפועל.

כאמור, בהתאם לחוות דעתו המקצועית של מר יצחק כרמלי, הן נוכח הוראות החוזה שבין מינהל הדיור הממשלתי לבין חב' לשם גל השקעות בנכסים בע"מ והן נוכח מצב הדברים בפועל (בו אנו נמצאים תוך כדי עבודות הבנייה והשיפוצים, כאשר העבודות האמורות הינן חלק אינטגרלי מהן וכן יש לבצען בטרם יאוכלס המבנה), החברה הינה היחידה אשר יכולה לבצע את עבודות שדרוג התקרה.

על כן, פרסום הודעה במערכת "מנוף" לא יביא לאיתור גוף אחר אשר יוכל לבצע את השיפוץ. לאור האמור ועדת המכרזים המשרדית מתאריך 6.5.15 המליצה להתקשר בפטור ממכרז עם לשם גל השקעות בנכסים בע"מ כספק יחיד. מבקשים את אישור ועדת הפטור המשרדית להתקשרות כאמור.



## מס הכנסה ומיסוי מקרקעין אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה

### 2. אישור התחייבות מיגון ארכיביים במתחם ברנר

בתאריך 10.5.15 פנה מר יצחק כרמלי, מנהל אגף א', רכש, נכסים ולוגיסטיקה, וציין כי משרדי רשות המיסים פ"ש ת"א 3, מטה מודיעין ומח' משפטית מע"מ מיועדים לעבור למבנה חדש בת"א – "מתחם ברנר". מועד אכלוס משוער הינו אוגוסט 2015.

בנוסף, מציין מר כרמלי כי הצורך במיגון (תוספת פח) הארכיביים מפני פריצה ואש מחייב הוספת פח בעובי 2 מ"מ בקירות המקיפים את הארכיביים. היות ובמפרטי מינהל הדיור הממשלתי נשמט צורך זה, מר כרמלי נדרש להקים ההתחייבות מול היום לביצוע התוספת המבוקשת תהליך הנתמך בחוזה השכירות בסעיף שינויים ותוספות.

מר כרמלי מוסיף חו"ד של רועי אייזיק ממנהל הדיור הממשלתי המציין במכתבו מתאריך- 10.5.15 כי הצעת המחיר של המשכיר לביצוע מיגון לחדרי הארכיבי כאמור הינה הצעה סבירה בהחלט בהתייחס למחיר ממחירי המאגר כמפורט.

מר כרמלי מבקש להימנע מהאפשרות לתשלומים בדיעבד בעת ההתחשבות הסופית ועל כן מבקש לאשר הכנת הזמנה בסכום של 32,250 ₪ בתוספת מע"מ כאשר התשלום בפועל יבוצע לאחר סיום ההתחשבות ובאישור מנהל הפרויקט.

לחב' **לשם גל השקעות בנכסים בע"מ** חוזה התקשרות עם הדיור הממשלתי לשיפוץ ושרדוג המבנה הרי שבהתאם למצב הדברים בפועל חב' **"לשם גל השקעות בנכסים בע"מ"** הינה היחידה אשר יכולה לבצע את המיגון כאמור.

לאור האמור, הועדה סבורה כי קיימים נימוקים מיוחדים, אשר מכוחם רשאת וועדת הפטור המשדרית, לאשר את ההתקשרות בלא פרסום הודעה על כך במערכת מנוף. לפיכך, בהתאם לחוות דעתו המקצועית של מר יצחק כרמלי ואישורו של רועי אייזיק מהדיור הממשלתי וסעיף בחוזה השכירות הודן בתוספות ובשינויים ולאור מצב הדברים בפועל, **חב' לשם גל השקעות בנכסים בע"מ** הינה היחידה אשר יכולה לבצע את עבודת המיגון כמפורט לעיל בפטור ממכרו כספק יחיד.

פרסום הודעה במערכת "מנוף" לא תביא לאיתור גוף אחר אשר יוכל לבצע את המיגון. לאור האמור, ועדת המכרזים המשדרית מתאריך 18.5.15 המליצה להתקשר בפטור ממכרו עם לשם גל השקעות בנכסים בע"מ כספק יחיד.



## מס הכנסה ומיסוי מקרקעין אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה

**בתאריך ה- 17.6.15** דנה ועדת המכרזים בפנייתו הנוספת של מר יצחק כרמלי כי במהלך העבודות להתאמת המבנה כאמור, התברר כי דרושות מספר עבודות נוספות כמפורט בהמשך, אשר לא נכללו במפרט הדרישות אותו ערך מינהל הדיור הממשלתי. בהתאם לעמדתו של מר יצחק כרמלי, יש לבצע עבודות נוספות אלה במהלך עבודות ההתאמה ועוד בטרם אכלוס המבנה. מר כרמלי מבקש לציין שקבלת המבנה צפויה להיות בסוף אוג' 2015 ועל כן הוא מבקש לקבל את אישור הוועדה בהקדם על מנת שלא לעכב את עבודות הקבלן.

להלן פירוט העבודות הנוספות :

### 3. התקנת דלתות סיקורית (שקופות)

מר כרמלי מצוין כי בהתאם למפרט אותו ערך מינהל הדיור הממשלתי, דלתות חדרי העובדים בקבלת קהל הן דלתות עץ.

מר כרמלי מבקש להחליף דלתות אלה בדלתות סיקורית (זכוכית). לאור ניסיון העבר, קיימת חשיבות ליצור שקיפות פיזית בין הקהל לבין העובדים מקבלי הקהל. יצירת שקיפות מאפשרת לקהל להיות בטוח שתורו נשמר. הקהל יכול להמשיך ולשבת באזור ההמתנה והוא אינו צריך לעמוד ליד דלת העובד מקבל הקהל. במשרדים בהם הותקנו דלתות שקופות, נרשמה שביעות רצון מצד נישומים ומייצגים וכן מצד העובדים.

מדובר בהחלפת 12 דלתות. עלות השינוי המבוקש על פי הצעת המחיר שהוגשה עי חב' לשם הינה 57,600 ₪ בתוספת מע"מ כחוק.

### 4. שינוי במטבחון קומה 2

במהלך עבודות ההתאמה של המבנה התברר כי על מנת לאפשר הפרדה בין מחלקת הגביה למחלקות השומה (בגלל שעות קבלת קהל שונות) יש לבצע שינוי במקום המטבחון בקומה השנייה.

מאחר וביצוע השינוי כאמור עלה רק לאחר שתוכניות הבינוי אושרו זה מכבר ועבודות ההתאמה של המבנה כבר החלו, החברה דורשת תשלום של 10,500 ₪ בתוספת מע"מ. התשלום אושר על ידי מנהל הפרויקט.



## מס הכנסה ומיסוי מקרקעין אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה

### 5. התקנת מערכת LPR (בקרת כניסה לחניון)

במסגרת תכנון המתחם, נקבע ע"י מינהל הדיור הממשלתי כי האחריות על אבטחת הכניסה לחניון, מערכת השליטה והבקרה המרכזית במתחם ברנר הינה של משרד העבודה והרווחה, שכן משרד זה הינו המשרד הגדול ביותר מבין משרדי הממשלה הנמצאים במתחם.

בהתאם לחוות דעתו של מר קובי קרודו, מנהל אגף א' ביטחון, חברת לשם גל נבחרה על ידי משרד הרווחה לבצע את התקנת מערכת בקרת הכניסה בחניון (LPR) ושדרוג מערכת הבקרה המשותפת. על הרשות להשתתף בחלק היחסי של ההוצאה האמורה - 40%, היינו: 27,200 ₪ לא כולל מע"מ.

ראוי לציין כי מהלך זה של הצבת מערכת בקרת כניסה (מצלמה המזהה את מספר הרכב המורשה לכניסה) יחסוך הצבת מאבטח בחניון בעלות של לפחות 120,000 ₪ לשנה.

**יצוין כי** מר רועי איזק, מנהל הפרויקט בדיוור הממשלתי ציין בכתב כי המחירים אשר נדרשו על ידי החברה הקבלנית בהתייחס לשינויים ולתוספות האמורים הינם סבירים.

מר כרמלי מציין כי התשלום בפועל לחברה יבוצע רק לאחר סיום ההתחשבות ובאישור מנהל הפרויקט.

סגנית החשב, הגבי טניה שאמלי, הבהירה כי בשלב ההתחשבות, ההשקעה העכשווית תופחת מהעלויות כפי שצוינו במפרט המקורי.

הועדה מתבקשת לאשר את הבקשות לשינויים שעלו בפנייתו של מר כרמלי מבקש ע"מ שלא לעכב את עבודות ההתאמה של המבנה וכדי להימנע ממצב של תשלומים בדיעבד בעת ביצוע ההתחשבות הסופית למול היום.

כפי שעלה מפנייתו של מר יצחק כרמלי ישנו הכרח שהעבודות המפורטות לעיל ייעשו על ידי חב' לשם גל השקעות בנכסים בע"מ מהסיבות שלהלן:

א. בהתאם לחוזה שנחתם בין מינהל הדיור הממשלתי לבין החברה נקבע מפרט לעבודה וכן מפרט שינויים ותוספות. ככל שהמשרד מבקש לבצע שינויים ותוספות במבנה, הוא רשאי לבצעם באמצעות החברה בלבד.



## מס הכנסה ומיסוי מקרקעין אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה

- ב. אנו נמצאים במהלך ביצוע עבודות השיפוץ במבנה שידרג התקרה, מיגון הארכיב בניית המטבחון והתקנת הדלתות הינה חלק מתוך עבודות השיפוץ. אין היגיון שתוך כדי מהלך ביצוע עבודות השיפוץ, ייכנס למבנה קבלן אחר אשר יבצע חלק אינטגרלי מתוך אותן עבודות. כמו כן, אופי העבודות מחייב את ביצוען בטרם יאוכלס המבנה.
- ג. באשר להתקנת מערכת בקרת הכניסה לחניון – ניתנה חוות דעתו של מר קרודו לפיה חברת לשם נבחרה על ידי משרד הרווחה לעניין זה ואנו נדרשים לשלם את חלקנו היחסי.
- תקנה 29(3) לתח"מ קובעת כי ניתן לאשר פטור ממכרו בהתקשרות עם ספק יחיד, אשר לפי זכויות מכוח דין או בהתאם למצב הדברים בפועל הוא היחיד המסוגל לבצע את נושא ההתקשרות.
- תקנה 3א לתח"מ מחייבת פרסום הודעה במערכת מנוף על כוונת הרשות להתקשר עם ספק כספק יחיד ולאפשר לכל גורם אשר סבור כי קיים ספק אחר אשר מסוגל לבצע את ההתקשרות לפנות בהשגה, וזאת בטרם לקבלת החלטת הפטור.
- תקנה 3א(ג) לתח"מ קובעת כי ועדת הפטור המשרדית רשאית, מטעמים מיוחדים שיירשמו, לאשר התקשרות עם ספק יחיד בלא פרסום הודעה כאמור או בלא קיום אחד מהתנאים הנוגעים לפרסום כאמור, ובלבד שדיווחה על החלטתה לוועדת הפטור (בהתקשרות עד 1,000,000 ₪).
- חברי הוועדה סבורים כי בהתאם למצב הדברים בפועל, חברת לשם גל הינה היחידה אשר מסוגלת לבצע את השינויים והתוספות האמורים.
- נוכח האמור לעיל, הוועדה סבורה כי קיימים נימוקים מיוחדים, אשר מכוחם רשאית וועדת הפטור המשרדית, לאשר את ההתקשרות בלא פרסום הודעה על כך במערכת מנוף.
- כאמור, בהתאם לחוות דעתו המקצועית של מר יצחק כרמלי וחוות דעתו של מר קובי קרודו, הן נוכח הוראות החוזה שבין מינהל הדיור הממשלתי לבין **חב' לשם גל השקעות בנכסים בע"מ** והן נוכח מצב הדברים בפועל, החברה הינה היחידה אשר יכולה לבצע את העבודות המפורטות לעיל. על כן, פרסום הודעה במערכת "מנוף" לא יביא לאיתור גוף אחר אשר יוכל לבצען.

