

אגף רכש, נכסים ולוגיסטיקה
Acquisitions and Logistics Department

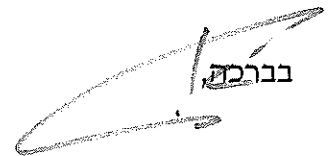
מספר וועדה רגילה 33

אל

חברי ועדת המכרזים

הנדון : אישור ועדת המכרזים

מצורף בזה אישור ועדת המכרזים בנושא הארכת התקשרות עם אלה ר. נכסים ואחזקות למתן שירותי אחזקה חיצונית לחלק הקנוי בבניין הלמ"ס הנושא נדון בוועדה בתאריך 30/08/2021 והטיפול של ועדת המכרזים, לרבות חתימת כל חברי הוועדה, הסתיים ב- 5/09/2021



אמנון ניסן
מנהל אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה



מדינת ישראל
State of Israel



אגף רכש, נכסים ולוגיסטיקה
Acquisitions and Logistics Department

מספר: 33 - רגילה

סיכום בנושא הארכת התקשרות עם אלה ר. נכסים ואחזקות (מס' ספק 511983546)

למתן שירותי אחזקה חיצונית לחלק הקנוי בבניין הלמ"ס

וועדת מכרזים רגילה מיום 30.9.2021 - 30.8

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 30.9.2020. סה"כ היקף ההתקשרות עם החברה מ-1.4.2012 עד 30.9.2021 היא כ-9,498,030 ₪. המחירים כוללים מע"מ ותוספות בגין ההסכם הקיבוצי.

2. מר אמנון ניסן, מנהל תחום נכסים ולוגיסטיקה, מציין במכתבו מ-12.8.2021 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 ₪ ועבור שנת 2020 בסך של כ-225,770 ₪ (זאת בשל שנת הקורונה והנוכחות הדלילה של כח האדם בבניין, דבר שהשפיע על היקף השימוש במערכות). 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.

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-1.10.2021 עד 30.9.2022), בהתאם, לסעיף 4 להסכם התחזוקה של החלק הקנוי.

~ 1 ~



מדינת ישראל
State of Israel



הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה
Central Bureau of Statistics
دائرة الإحصاء المركزية

אגף רכש, נכסים ולוגיסטיקה
Acquisitions and Logistics Department

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 ₪. יתקבל זיכוי מחברת אלה על סך כ-225,770 ₪ לפני מע"מ, שהם כ-264,151 ₪, כולל מע"מ 17%. הזיכוי יתקבל ב-5 תשלומים, עבור החודשים אוגוסט עד דצמבר 2021 (כולל), בסך של כ-45,154 ₪, לפני מע"מ (כ-52,830 ₪, כולל מע"מ) לכל חודש. העלות השנתית הכוללת (מ-1.10.2021 עד 30.9.2022) שהיתה אמורה להיות, היא 804,000 ₪ (67,000 ₪ X 12 חודשים). העלות, כולל מע"מ 17%, היא כ-940,680 ₪, כפי שהיתה בשנים הקודמות.

אך כיון שהלמ"ס תקבל זיכוי עבור 3 חודשים בהתקשרות זו (הזיכוי עבור אוגוסט וספטמבר 2021 הוא עבור ההתקשרות עד 30.9.2021), העלות השנתית המשוערת היא ((67,000 ₪ - 45,154 ₪ = 21,846 ₪ X 3 חודשים = כ-65,538 ₪) + (67,000 ₪ X 9 חודשים = כ-603,000 ₪) = כ-65,538 ₪ + כ-603,000 ₪ = כ-668,538 ₪ לפני מע"מ. העלות, כולל מע"מ 17% היא כ-782,190 ₪. (804,000 ₪ - 135,462 ₪ זיכוי = כ-668,538 ₪ לפני מע"מ).

מסכום זה יקוזז באחת מחשבונות של הריבעון השני של שנת 2022, סכום הזיכוי עבור שנת 2021 של כ-25,000 ₪ לא כולל מע"מ 17% (סכום משוער). כך שסך התשלום המשוער לתקופה מ-1.10.2021 עד 30.9.2022 יעמוד על כ-643,538 ₪ לפני מע"מ, שהוא כ-752,940 ₪, כולל מע"מ 17%.

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 חשכ"ל 7.5.1. אין צורך במילוי טופס 7.6.3.1.1 – 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 שבעלות המדינה. הסכם זה נחתם בעקבות הסכם רכישת הבניין שבין החברה לדיור 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 7.5.2 (7.2.9 בעבר). 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-1.10.2021 עד 30.9.2022, לביצוע שירותי תחזוקה (אחזקה וניקיון) לשטחים המשותפים בשטח הקנוי. לספק תשלום 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.








מדינת ישראל
State of Israel



הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה
Central Bureau of Statistics
دائرة الإحصاء المركزية

אגף רכש, נכסים ולוגיסטיקה
Acquisitions and Logistics Department

7. העלות הכוללת החודשית של ההתקשרות לאחזקה וניקיון של השטחים המשותפים – החלק הקנוי – מפורטת בסעיף 3 לעיל. סך התשלום המשוער לתקופה מ-1.10.2021 עד 30.9.2022 יעמוד על כ- 643,538 ₪, לפני מע"מ, שהוא כ-752,940 ₪, כולל מע"מ 17% להזמנה 4500220848 תתווסף שורה לתקופה של 3 חודשים (מ-1.10.2021 עד 31.12.2021), בסך של כ-65,538 ₪, לפני מע"מ שהם כ-76,680 ₪, כולל מע"מ 17% (21,846 ₪ X 3 חודשים בתוספת מע"מ). כאשר יאושר תקציב המדינה, יש להוסיף שורה נוספת לתקופה של 9 חודשים (מ-1.1.2021 עד 30.9.2022) לגבי הפרש העלות השנתית בסך של כ-603,000 ₪, לפני מע"מ שהם כ-705,510 ₪ (כולל מע"מ 17%), כפי שמפורט בסעיף 3 לעיל.

 מ' חורין/ה' לוינברג	 גי קונסטנטינובסקי	 סי' סוסנה
	 ז' רפאלוביץ'	 א' ניסן

126ak21

אגף חשבות ותקציב

קדם הזמנה לקנייה *

אל: יחידת רכש - בנא"מ / בנא"מ מפקד / מערכות מידע / פרסומים ודפוס 435
אבקש לרכוש את הטובין לפי הפרוט הר"מ:

שם המוצר/שרות:	הארכת התקשרות – ביצוע שרותי תחזוקה שטחים משותפים מיום 1.10.21 – 30.9.22
כמות: 235,170 ₪	עלות כוללת חודשית לאחזקה וניקיון שטח קנוי 67,000 ₪ ללא מע"מ. העלות החודשית כולל מע"מ 78,390 ₪. עלות כוללת לתקופה של 12 חודשים היא 804,000 ₪ ללא מע"מ. סה"כ עלות כוללת מע"מ ל-12 חודשים היא 940,680 ₪. מאושר עבור 3 חודשים עד סוף שנת 2021 235,170 ₪
שם הספק: (שדה לא חובה)	חברת אלה ר. נכסים ואחזקות בע"מ
צורך/מטרה/הערות:	שרותי תחזוקה שטחים משותפים
מסמכים מצורפים:	וועדת מכרזים

פרטי היחידה הרוכשת:

(במידה והפרטים אינם ידועים או ברורים, ניתן לפנות ליחידת תקציב – תמחיר, טלפונים
נטע – 2236, פנינה – 2277, טובה - 2287)

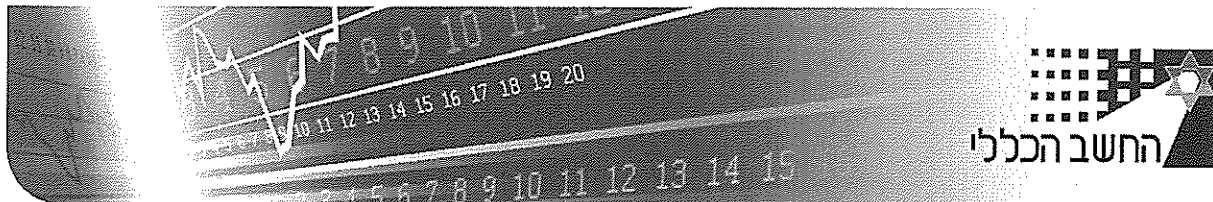
אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה	תחום נכסים ולוגיסטיקה
גף	תאריך 15.8.21

שם קוד ההוצאה (בתקציב היחידה)	מס' קוד ההוצאה (בתקציב היחידה)	המוצר/שרות מתוכנן בפעולה	המוצר/שרות מתוכנן בנושא
	3001	0000	6300
	_ 0 _ _ _	· _ _ _ _	- 0 _ _ _ _

04 - 53 - 01 - 15	תקנה תקציבית המתוכננת בתקציב היחידה
04 - 03 - _____	תקנה תקציבית המתוכננת בתקציב היחידה
חתימה	שם המזמין : אמנון ניסן זאב רפאלוביץ

שם מאשר התקציב _____ חתימה _____
שם מבצע ההזמנה במערכת _____ חתימה _____

תאריך יידוע המזמין על הפקת ההזמנה _____
מספר ההזמנה במרכבה _____
* הטופס נועד לצורך הצגת נתוני הרכש המבוקש, כפי שאושרו במסגרת תקציב היחידה המזמינה.



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.

יחידה מזמינה	משרד/יחידה
נכסים ולוגיסטיקה	הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה
תאריך הבקשה	לכבוד: ועדת מכרזים (שם הוועדה)
12.8.2021	רגילה
תפקיד	שם עורך ההתקשרות
מנהל אגף א' רכש, נכסים ולוגיסטיקה	אמנון ניסן

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

<p>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</p> <p>הארכת התקשרות עם חברת אלה ר. נכסים ואחזקות בע"מ לביצוע שירותי תחזוקה לשטחים משותפים של הנכס בבעלות בבניין הראשי של הלמ"ס בירושלים</p> <p>בתאריך 16/9/2020, אישרה ועדת המכרזים (30 רגילה), התקשרות (מ – 1.10.2020 עד 30.9.2021), עם חברת אלה ר. נכסים ואחזקות בע"מ, לביצוע שירותי תחזוקה (אחזקה וניקיון) לשטחים ולמערכות המשותפות של הנכס בבעלות בבניין הלמ"ס הראשי בירושלים.</p> <p>הלמ"ס אימצה פתרון מוצלח מול חברת הניהול, לקבלת מאזן שנתי להוצאות והתחשבנות בסוף כל שנת כספים, דבר ניכר בחסכון כספי משמעותי.</p> <p>לאור זאת, אבקש לממש את הזכות להאריך את ההתקשרות עם חברת "אלה ר. נכסים ואחזקות בע"מ", ל – 12 חודשים נוספים (1.10.2021 עד 30.9.2022).</p>

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 1.10.2021 ועד 30.9.2022.
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 12 חודשים (מ-1.10.2021 עד 30.9.2022) היא 804,000 ₪. העלות, כולל מע"מ 17%, היא 940,680 ₪.

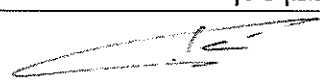
מקור תקציבי לביצוע ההתקשרות

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: 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' רכש, 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/מכרז: (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 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 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

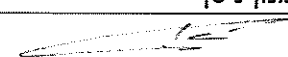
סוג התקשרות המשך (הארכה או הרחבה)	תקופת ההתקשרות	שוי ההתקשרות	נושא	מספר פנייה/דיווח במערכת מנוף	גורם מאשר ההתקשרות (ועדת המכרזים/ועדת הפטור המשרדית/ועדת הפטור)	תקנה בתקנות חובת המכרזים (תח"ם)	
							התקשרות ראשונה
							זכויות ברירה (אופציות) שמומשו
							זכויות ברירה (אופציות) שמומשו
							זכויות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

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

במקרה שבו מדובר בהתקשרות לפי תקנות 4 / 5 / 5 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' רכש, נכסים ולוגיסטיקה

Vicky Zimerman

נושא: זיכוי בגין רחבת חוץ
קבצים מצורפים: Xerox Scan_19082021112104.pdf

From: Amnon Nissan
Sent: Thursday, August 19, 2021 1:39 PM
To: Vicky Zimerman; Haim Ben Haim; Eli Levi; Zeev Refalovitch
Cc: Sivan Gov Ari
Subject: RE: זיכוי בגין רחבת חוץ

שלום רב,
מצ"ב כולל חותמת.

שוחחתי עם איציק וקבענו שהזיכוי יהיה ב 5 תשלומים כי הזיכוי גובר על העלות החודשית.

אמנון ניסן
מנהל אגף א' רכש, נכסים ולוגיסטיקה
אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה | מינהל ומשאבי אנוש
טל' 02-6592211 | פקס. 02-6592291 | www.cbs.gov.il



From: Amnon Nissan
Sent: Thursday, August 19, 2021 1:04 PM
To: Vicky Zimerman; Haim Ben Haim; Eli Levi (elil@cbs.gov.il); Zeev Refalovitch
Subject: FW: זיכוי בגין רחבת חוץ

שלום רב,
מצ"ב תחשיב לזיכוי על שטחים משותפים.
ויקי, לוועדה.
אלי, שימי לב שאנו מזוכים בחשבונית הקרובה.

תודה רבה,

אמנון ניסן
מנהל אגף א' רכש, נכסים ולוגיסטיקה
אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה | מינהל ומשאבי אנוש
טל' 02-6592211 | פקס. 02-6592291 | www.cbs.gov.il



From: Dorit Yadid [<mailto:Dorit@ella.co.il>]
Sent: Thursday, August 19, 2021 12:59 PM
To: Amnon Nissan
Subject: זיכוי בגין רחבת חוץ

היי אמנון!
מצ"ב תחשיב עבור רחבת חוץ.

בברכה
דורית ידיד



אלה ר.נכסים ואחזקות (1994) בע"מ

תקציב מול ביצוע - בניין " בית כנפי האלה " רחבת חוץ 2020

מס"ד	הוצאה	תקציב שנתי	בפועל 2020
1	שכ"ע	330,000	₪ 378,018
2	הנ"ח+ש+ביקורת חשבונות	18,000	₪ 18,000
3	הוצאות משרדיות	30,000	₪ 98,972
4	ייעוץ משפטי	12,000	₪ 22,300
5	ביטוח כולל צד ג'	42,000	₪ 26,529
6	מים	30,000	₪ 7,881
7	אחזקה ותיקונים	54,000	₪ 35,568
8	גינון	67,000	₪ 95,372
9	ניקיון	306,000	₪ 144,138
10	מעלית 9- תיקונים+חלקים	22,200	₪ 0
11	מעלית 9- בודק+שירות+בקרת איכות	12,000	₪ 16,760
12	שרות מ"א, ספרינקלרים, משאבות ספרינקלרים, כיבוי אש, שאיבת מים	12,000	₪ 6,097
13	חשמל	30,000	₪ 16,119
14	תרומות ומתנות	5,000	₪ 5,181
15	שמירה 06:00-18:00	197,000	₪ 101,413
16	פינוי אשפה	3,000	₪ 0
17	אגרות	12,837	₪ 499
18	ניקיון קירות מסך	32,000	₪ 0
19	הדברה	6,000	₪ 4,000
20	חומרים	12,000	₪ 24,306
21	שוחות ביוב	3,396	₪ 0
22	מאגרי מים	3,000	₪ 0
23	אגרת שילוט	2,485	₪ 4,464
	סה"כ	1,241,918	1,005,617
24	בצ"מ 7%	86,934	0
25	קח"צ 5%	66,443	0
	סה"כ תקציב אחזקה	1,395,295	1,005,617
	ניהול 15%	209,294	150,842
	סה"כ ניהול ואחזקת הבניין	1,604,589	1,156,459

$$\frac{1156459}{2} = 578229.5$$

$$578229.5 - 804000 \rightarrow = 225770$$
 אלה ר.נכסים ואחזקות (1994) בע"מ
 ח.פ. 511983546



אלה ר.נכסים ואחזקות (1994) בע"מ

תקציב מול ביצוע - בניין " בית כנפי האלה " רחבת חוץ 2020

מס"ד	הוצאה	תקציב שנתי	בפועל 2020
1	שכ"ע	330,000	₪ 378,018
2	הנ"ח+ש+ביקורת חשבונות	18,000	₪ 18,000
3	הוצאות משרדיות	30,000	₪ 98,972
4	ייעוץ משפטי	12,000	₪ 22,300
5	ביטוח כולל צד ג'	42,000	₪ 26,529
6	מים	30,000	₪ 7,881
7	אחזקה ותיקונים	54,000	₪ 35,568
8	גיבון	67,000	₪ 95,372
9	ניקיון	306,000	₪ 144,138
10	מעלית 9- תיקונים+חלקים	22,200	₪ 0
11	מעלית 9- בודק+שירות+בקרת איכות	12,000	₪ 16,760
12	שרות מ"א, ספרינקלרים, משאבות ספרינקלרים, כיבוי אש, שאיבת מים	12,000	₪ 6,097
13	חשמל	30,000	₪ 16,119
14	תרומות ומתנות	5,000	₪ 5,181
15	שמירה 06:00-18:00	197,000	₪ 101,413
16	פינוי אשפה	3,000	₪ 0
17	אגרות	12,837	₪ 499
18	ניקיון קירות מסך	32,000	₪ 0
19	הדברה	6,000	₪ 4,000
20	חומרים	12,000	₪ 24,306
21	שוחות ביוב	3,396	₪ 0
22	מאגרי מים	3,000	₪ 0
23	אגרת שילוט	2,485	₪ 4,464
	סה"כ	1,241,918	1,005,617
24	בצ"מ 7%	86,934	0
25	קח"צ 5%	66,443	0
	סה"כ תקציב אחזקה	1,395,295	1,005,617
	ניהול 15%	209,294	150,842
	סה"כ ניהול ואחזקת הבניין	₪ 1,604,589	₪ 1,156,459

$$\frac{1156459}{2} = 578229.5$$

804000 → סכום הא"מ

$$578229.5 - 804000 = 225770$$

225770 סכום



אלה ר.נכסים ואחזקות (1994) בע"מ

תקציב מול ביצוע - בניין " בית כנפי האלה " רחבת חוץ 2019

מס"ד	הוצאה	תקציב שנתי	ביצוע
1	שכ"ע	330,000	361,365 ₪
2	הנ"חש+ביקורת חשבונות	18,000	18,000 ₪
3	הוצאות משרדיות	30,000	107,568 ₪
4	ייעוץ משפטי	12,000	16,689 ₪
5	ביטוח כולל צד ג'	42,000	42,343 ₪
6	מים	30,000	0 ₪
7	אחזקה ותיקונים	54,000	55,355 ₪
	גיבון	67,000	99,355 ₪
9	ביקוין	306,000	361,131 ₪
10	מעלית 9- תיקונים+חלקים	22,200	0 ₪
11	מעלית 9- בודק+שירות+בקרת איכות	12,000	19,773 ₪
12	שרות מ"א, ספרינקלרים, משאבות ספרינקלרים, כיבוי אש, שאיבת מים	12,000	11,780 ₪
13	חשמל	30,000	18,524 ₪
14	תרומות ומתנות	5,000	19,010 ₪
15	שמירה 06:00-18:00	197,000	145,681 ₪
16	פיגוי אשפה	3,000	900 ₪
17	אגרות	12,837	0 ₪
18	ביקוין קירות מסך	32,000	4,000 ₪
19	הדברה	6,000	4,000 ₪
20	חומרים	12,000	87,704 ₪
21	שוחות ביוב	3,396	0 ₪
22	מאגרי מים	3,000	0 ₪
	אגרת שילוט	2,485	1,700 ₪
	סה"כ	1,241,918	1,374,878 ₪
24	בצ"מ 7%	86,934	
25	קח"צ 5%	66,443	0
	סה"כ תקציב אחזקה	1,395,295	893,551 ₪
	ניהול 15%	209,294	134,033 ₪
	סה"כ ניהול ואחזקת הבניין	1,604,589	1,581,110 ₪

אלה ר. נכסים ואחזקות (1994) בע"מ

[Handwritten signature]
21/04/2020 10:10

בניה קונסטרוקציה
דואר תשנ"ח
דשן מס' 100727

$$\frac{1581110}{2} = 790555$$

$$\frac{804000}{13455}$$

אלה ר. נכסים
5 יוני
מנהל אולם

Vicky Zimerman

מאת: Amnon Nissan
נשלח: יום חמישי 19 אוגוסט 2021 13:13
אל: German konstantinovsky; Tova Yadin Granit
עותק: Zeev Refalovitch; Vicky Zimerman; Haim Ben Haim
נושא: זיכוי בגים תחזוקת שטחים משותפים
קבצים מצורפים: doc01535920210819125809.pdf

צהריים טובים,

שימו שלב, שהשנה נזכה בגין תחזוקת שטחים משותפים בבניין הראשי, בסכום של 225,770 ₪ מתוך הזמנה של כ – 950,000 ₪.
צמצום ההוצאות נבע בשל צמצום פעילות בתקופת הקורונה.

בברכה,

אמנון ניסן
מנהל אגף א' רכש, נכסים ולוגיסטיקה
אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה | מינהל ומשאבי אנוש
טל' 02-6592211 | פקס. 02-6592291 | www.cbs.gov.il





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



ני 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

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

בברכה,
אריה אהרון

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

תיק 826



סמנכ"ל בכיר למינהל ומשאבי אנוש
Senior Director of the Administration
and Human Resources Department
זן כאב תשע"ד
3 באוגוסט 2014

לכבוד
מר ניר ברלוביץ'
מנהל מינהל הדיור הממשלתי
משרד האוצר

הנדון: זמי אחזקות שטחים משותפים - בניין בית כנפי האלת בירושלים

1. מזה כשנתיים, קיימת מחלוקת בנושא עלות החזקות השטחים המשותפים בבניין בית כנפי האלת 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 החזקות השטחים המשותפים בבניין בית כנפי האלת 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 ש"ח כולל מע"מ), נתנה חברת אלה הצעה אחרונה ביום 5/12/12, כך שהעלות החודשית 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, הבהירה הלמ"ס לחברת אלה, כי היא מסתייגת גם מהסכום המופחת של 81,000 ש"ח, וכי עצם העברת התשלומים החודשיים בסכום זה, אינו מהווה קיבול והסכמה כלשהי לגובה זמי החזקה המופחתיים.
5. נידגש כי ממועד זה, מאריכה הלמ"ס את החסכם 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. עדי למועד מכתב זה ועל אף תזכורות לטיפול, טרם נענינו לסוגיה זו.
8. אודה להתייחסותך בנדון.

בברכה,
אריה אחריה

העותק: מר גבי שוחט - סגן בכיר לחשבת הכללית, 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

gov 9546456 | ירושלים 34525 | גבעת שאול | ת.ד. 34525 | פינת רח' בקי' 1 | 66 Kanfay Nachalim | Corner Buchi St... POB 34525 | Giv'at Shaul, Jerusalem 9546456 | Israel
E-mail: info@cbs.gov.il | דוא"ל | www.cbs.gov.il | פקס: 972-2-6513760 | טל: 972-2-6592202



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

סיכום דיון

החזרת חוזק שירות לקבלת שירותי תחזוקת שטחים משותפים 15.12.2014

משתתפים:

אמנון ליטן - מנהל תחום נכסים ולוגיסטיקה, למיס
מיר יצחק לוי - מנהל חברת אלה ר. נכסים ואחזקות בע"מ
מיר אלי לוי - ראש ענף נכסים ולוגיסטיקה

1. חברת אלה ר. נכסים ואחזקות מספקת ללמ"מ שירותי תחזוקה היציגית (שטחים משותפים) בכנין כנפי האלה בירושלים, ממועד אכלוס הבניין בשנת 1999.
2. החל משנת 2012, נערכים דיונים וביקורת בשיתוף מינהל הדיור הממשלתי שבמשרד האוצר, על מנת להגיע לקביעת תשלום ריאלי בגין שירותי התחזוקה. הוחלט כי לאור בעיה משפטית וסתירה הקיימת עם הוראות תקנון הבית המשותף ונושא הזכויות ברכוש המשותף, ייברק גם מול משרד המשפטים, האפשרות להחלפת המתחזק בהתאם לחוק. בקשה לבדיקת הסוגיה הוגשה למחלקה המשפטית של משרד האוצר ונכון למועד זה, טרם התקבלה התייחסות.
3. שירותי התחזוקה שבנדון, מחויבים, הכרחיים ונחוצים להתנהלות תקינה של הבניין ולכן מחדשת הלמ"מ מקרי שלושה חודשים את הסכם ותחזוקה עם אלה ר. נכסים ואחזקות, עד לקבלת המענה הנדרש.
4. בסיכום, עם מיר יצחק לוי, מנהל חברת הניהול, נמצאה תלופה לפתרון זמני של הסוגיה, כולקמן:
 - א. בחודש אפריל לכל שנה, תקבל הלמ"מ, מאזן הוצאות מפורט של השנה העוקבת (מאוסר ע"י רוי"ח), כאשר הוצאה המקסימלית תעמוד על 67,000 ש"ח לחודש, לא כולל מע"מ נעל פי מאזן ההוצאות לשנת 2013).
 - ב. סכום זה יהיה ללא הצמדה.
 - ג. במידה וימצאו הפרשים, הלמ"מ תזכה על כך.
 - ד. זיכוי של $22,778 = 12 \times 1,898.16$ ש"ח לא כולל מע"מ, בגין הפרשים לשנת 2013, יתקבל במחלק רבעון ראשון לשנת 2015. (מצ"ב מאזן ההוצאות לשנת 2013).
 - ה. הלמ"מ תהיה שותפה בכל החלטה על עבודה גדולה ומהותית.
 - ו. הלמ"מ, מעבר לשירותים השוטפים, תפנה מיוזמתה לתברת התחזוקה בכל בקשה לשדרוג / תיקון מערכות משותפות.
 - ז. יודגש כי אין בהסדר זמני זה, כדי לפגוע בטענות הצדדים לגבי ההסדר הסופי.

שם: אלי לוי

הצעת:

משתתפים

חברי ועדת מבדדים

Amnon Nissan

מאת: Amnon Nissan
בשליח: יום שני 15 דצמבר 2014 10:22
אל: nrb@mof.gov.il; ronf-veltman (veltman-r@tachzukanit.co.il)
עותק: Arle Aharon; Eli Levi
גורשא: שטחים משותפים למ"ס
קבצים מצורפים: Untitled001.pdf; Untitled001.pdf

נר/חנני, שלום רב,

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

החלופות שעמדו לפנינו היו, הפעלת מנגנון כמפורט בסעיף 5 להסכם התחזוקה קרי, שיכוי דמי ניהול באמצעות הערכת תחזוקה מחודשת ותחור על תחזוקת סל השירותים. בנוסף, היה ניסיון להסדרת הווא המשפטי בעטין חלק הלמ"ס בבנין המשותף, אך לא התקדם.

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

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

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

מצ"ב מכתב י- מאזן של תחזוקת המשותפים לשנת 2013 (50% מנהוצאה 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 הוצאה סבירים??

תודה רבה,

אמנון ניסן
מנהל תחום נכסים ולוגיסטיקה
אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה | מינהל ומשאבי אנוש
טל' 02-6592211 | פקס. 02-6592291 | www.obs.gov.il



אנא התחשבן בסביבה לפני הדפסת מייל זה

נספח לחוזה לזכות שירותים

שטחך ונחתם בירושלים ביום 2 לחודש 9 2013

בין : ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל, הלשכה הנורכזית לסטטיסטיקה באמצעות מנכ"ל החברה לפי חוק גכסי המדינה, התשי"א - 1951 (להלן : "המוזנן").

מוצא אחד

לבין : אלה ר. גבסיס ואחזקות (1994) בע"מ, ת.פ. 511983546 (להלן : "הספק")

מצד שני

והואיל ובין המזמין לספק גיהנה הסכם ביום 27.7.2001 בנושא החזקת בניין חלביים שהוקפו עד ליום 31.8.2004 (להלן : "ההסכם");

והואיל ולפי סעיף 4 להסכם נקח להאריך בהסכמת שני הצדדים;

והואיל וועדת המכרזים של הלשכה אישרה הארכת תקופת ההסכם לביצוע שירותי אחזקה וניקיון של השטחים והמערבית המשותפת בשטח השטח עד לתאריך 30.6.2013;

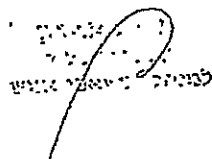
והואיל וועדת המכרזים של הלשכה אישרה, בהחלטתה מיום 31.7.2013, הארכה של תקופת ההסכם לביצוע שירותי אחזקה (אחזקה וניקיון) לשטחים המשותפים בשטח הקנוי עד ליום 30.9.2013.

והואיל והספק התחייב לעמוד בתוראות החלות על עובדי קבלן במשרדי הממשלה, ובהוראות יישום ההסכם הקיבוצי אשר נחתם ביום 4.12.2012 בין שר האוצר ועובדי החסותדרות בענין שיפור תנאי השכר והעסקה של עובדי ניקיון ושירותי המועסקים על פי קבלני שירותים במשרדי הממשלה (להלן : "ההסכם הקיבוצי") ובהוראות התכ"מ הלאומיות מס' 7.11.3.3 ו- 7.11.3.4;

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. בהתאם לאמור בסעיף 4 להסכם, הצדדים מסכימים להאריך את תקופת ההסכם מיום 1.7.2013 עד ליום 30.9.2013 (להלן : תקופת המוארכת) לביצוע שירותי החזקה (אחזקה וניקיון) לשטחים המשותפים בשטח הקני.

2. הספק מתחייב לעמוד בתוראות יישום ההסכם הקיבוצי, על פי ההנחיות לחשבים במשרדי הממשלה מיום 12.12.2012 ומיום 23.4.2013 המפורטות כנספחים להסכם זה, וכך בהוראות התכ"מ הלאומיות מס' 7.11.3.3 ו- 7.11.3.4 המפורטות אף הן כנספחים להסכם זה.


למזמין: ר. גבסיס

אלה ר. גבסיס
ואחזקות (1994) בע"מ

3. הצהרות והתחייבויות הקבלן

- א. הקבלן מצהיר בזאת שקיבל לטיפולו את הבנין ואת כל המערכות בו במצב תקין ושלים ללא פגם בהתאם למפרטי הרכש וספרי המתקן של המערכות.
- ב. הקבלן מתחייב כלפי הלמ"ס לנקוט בכל הפעולות והאמצעים הדרושים לתזק את הבנין ואת המערכות באופן תקין ויעיל על כל מרכיביהם ללא יוצא מן הכלל ועל פי נתוני היצרן וספרי המתקן של המערכות ברמה גבוהה בהתאם להוראות הסכם זה.
- ג. הקבלן מתחייב 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. הקבלן מתחייב להחזיק מלאי של חלפים עבור כל המערכות בכמות המספיקה לפחות למשך תקופת ההסכם ותקופת האופציה. הקבלן מתחייב לספק חלפים תקינים לתיקונים ולטיפול שוטף במשך תקופת ההסכם ותקופת האופציה אם תמומש.
- ה. הקבלן מתחייב להעסיק במערך כח האדם שיטפל במערכות, עובדים בעלי מומחיות מיומנות וכישורים מקצועיים הולמים, הבקיאים במבנה והטירול הודרש לגביו.
- 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 הבנין ואת המערכות בו במצב תקין ושלים ללא פגם בהתחשב בבלאי הטבעי.

4. תקופת החוזה

תקופת חוזה זה תהיה חמש שנים ממסירת החזקה, היינו מספטמבר 1999 ועד סוף אוגוסט 2004. החוזה ניתן להארכה בהסכמת הצדדים על דרך הודעה בכתב בכפוף לכך שללמ"ס יועמד תקציב מתאים על פי חוק התקציב. אולם לגבי סל השירותים הפנימיים הנזכר במפרט המיוחד תהיה ללמ"ס זכות לבטל חוזה זה, אם לדעתו היטיב ואו הזמינות של השירותים אינם בהתאם להתחייבויות הקבלן על פי חוזה זה זאת לאתר מתן התראה בכתב לקבלן על המחדלים והקבלן לא ענה לדרישות הלמ"ס. ביטול החוזה כאמור יבוצע על ידי מתן הודעה מהלמ"ס 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 הלמ"ס או תוך 21 ימים מקבלת הודעה כזו על ידי הלמ"ס שהוגשה על ידי הקבלן, יעריך הממונה לניהול התחזוקה הארצי בדיור הממשלתי את דמי ניהול התחזוקה מחדש.

Vicky Zimmerman

מאת: Ofra Shochetman
ישלח: 08:52 2013 אפריל 17 רביעי
אל: Vicky Zimmerman
עוקב: Amnon Nissan
נושא: RE: ARC

שלום ויקי

בשנת 2002 נחתם הסכם בין חברת אלה ר. לבין הזמ"ס בנושא אהזקה הבניין ברחוב כנפי נטריס 66 בירושלים, השטח השכור, זאת בעקבות הסכם השכירות שנתמס בשנת 1999 בין חברת אלה ר. והדיוור הממשלתי.

ההתקשרות הראשונה עם חברת אלה ר. לא נפטחה בעקבות הכרזת אלה בעקבות ההסכם בין החברה לדיוור הממשלתי אשר איפשר ללמ"ס את ההתקשרות עם החברה בנושא ההתזוקה. לפיכך, הוראה תכ"ס 7.2.9 לא אלה על התקשרות זו.

לגבי החלק שבבעלות המדינה- בשנת 2001 נחתם הסכם נוסף עם חברת אלה ר. בנושא תחזוקת הבניין, בטטה שבבעלות המדינה. הסכם זה נחתם בעקבות הסכם וכיטוח הבניין שבין החברה לדיוור הממשלתי.

בהודעה הרכישה נעמו נקבעה תקופת חיזוק האחזקה, והוא הוארך עם השנים. גם ההתקשרות זאת לא נולדה בתכודת תחזוקה עצמאי ולכן גם על ההתקשרות זו לא הלה הוראה 7.2.9.

בברכה
עופרה טווחטוח
לשכה העפטית

-----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 אחזקה הבנה שכור. נא בדיקה האם צריך לצרף לועדה, 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



אגף רכש, נכסים ולוגיסטיקה
Acquisitions and Logistics Department

מספר: - רגילה

סיכום בנושא הארכת התקשרות עם אלה ר. נכסים ואחזקות (מס' ספק 511983546)
למתן שירותי אחזקה חיצונית לחלק הקנוי בבניין הלמ"ס
וועדת מכרזים רגילה מיום 16/9/20

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 30.9.2020. סה"כ היקף ההתקשרות עם החברה מ-1.4.2012 עד 30.9.2020 היא כ-8,557,350 ₪. המחירים כוללים מע"מ ותוספות בגין ההסכם הקיבוצי.
2. מר אמנון ניסן, מנהל תחום נכסים ולוגיסטיקה, מציינ במכתבו מ-15.9.2020 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 מציינ 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) והתחשבנות 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 ₪ ועבור שנת 2019 בסך של כ-15,745 ₪. המחירים כוללים מע"מ.
לאור העובדה כי הפתרון המשרדי מול חברת הניהול לקבלת מאזן שנתי להוצאות והתחשבנות בסוף כל שנת כספים, נראה כמוצלח, 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-1.10.2020 עד 30.9.2021), 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-1.10.2020 עד 30.9.2021) היא 804,000 ₪. העלות, כולל מע"מ 17%, היא כ-940,680 ₪, כפי שהיתה בשנים הקודמות.
מסכום זה יקוּוּז באחת מתשבונות של הריבעון השני של שנת 2021, סכום הזיכוי עבור שנת 2020 של כ-25,000 ₪, כולל מע"מ 17% (סכום משוער). כך שסך התשלום המשוער לתקופה מ-1.10.2020 עד 30.9.2021 יעמוד על כ-915,680 ₪ (כולל מע"מ 17%).



מדינת ישראל
State of Israel

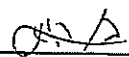
אגף רכש, נכסים ולוגיסטיקה
Acquisitions and Logistics Department




הלשנה המרכזית לסטטיסטיקה
Central Bureau of Statistics
مركز الإحصاء المركزي

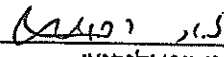
4. החלטות

- א. הוועדה מסווגת את ההתקשרויות עם חברת אלה ר. נכסים ואחזקות כהתקשרויות למימוש זכות ברירה בהתאם לתקנה 3 ג לתקנות חובת המכרזים והוראת חשכ"ל 7.3.7.1. אין צורך במילוי טופס 7.6.3.1.1 – 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, והוא הוארך עם השנים. התקשרות זאת לא נולדה במכרז תחזוקה עצמאי ולכן לא חלה על התקשרות זו הוראה 7.6.3.1 (7.2.9) בעבר). 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-1.10.2020 עד 30.9.2021, 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 ש"ח. העלות החודשית, כולל מע"מ 17%, היא 78,390 ש"ח. העלות השנתית הכוללת (מ-1.10.2020 עד 30.9.2021) היא 804,000 ש"ח. העלות, כולל מע"מ 17%, היא כ-940,680 ש"ח, כפי שהיתה בשנים הקודמות. מסכום זה יקוזז באחת מחשבוניות של הריבעון השני של שנת 2021, סכום הזיכוי עבור שנת 2020 בסך של כ-25,000 ש"ח, כולל מע"מ 17% (סכום משוער). כך שסך התשלום המשוער לתקופה מ-1.10.2020 עד 30.9.2021 יעמוד על כ-915,680 ש"ח להזמנה 4500220848 תנווסף שורה לתקופה של 5 חודשים (מ-1.10.2020 עד 28.2.2021), בסך של 391,950 ש"ח, כולל מע"מ 17% (67,000 ש"ח X 5 חודשים בתוספת מע"מ). כאשר יואשר תקציב המדינה, יש להוסיף שורה נוספת לתקופה של 7 חודשים (מ-1.3.2021 עד 30.9.2021) לגבי הפרש העלות השנתית בסך 548,730 ש"ח (כולל מע"מ 17%), כפי שמפורט בסעיף זה.


מ' חוריק, ע' שוחטמן


ג' קונס, סטטיסטיקאי


ס' שושנה


ז' רפאלוביץ

אי ניסן

095ak20