



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

MA50D1-2-2347-21

פרוטוקול מישיבת וועדת המכרזים המשרדית מתאריך 18.8.2021

השתתפו:

אלעד גולדברג	{ יו"ר הועדה
רוני דעקה	{ סגן חשב
שרה פונקלשטיין	{ חברה
טניה גויכמן	{ חברה

**דינה אסייג, מנהלת תחום רכש ומרכזת ועדת מכרזים
נילי דהאן, מ"מ מרכזת ועדת המכרזים**

לא נכח: רונן דוד { חשב

מס' פרוטוקול	מהות הבקשה
43/21	בקשת הספק מגדלי נצרת - לאישור תוספת תשלום עבור דמי אחזקה בגין שטח מעליות עקב חישוב מוטעה

רקע:

- בתאריך 21.9.14 פנה מר יצחק כרמלי, מנהל אגף א' רכש, נכסים ולוגיסטיקה דאז לוועדת המכרזים המשרדית וציין כי משרדינו בנצרת (פקיד שומה ומיסוי מקרקעין) צפוי לעבור למבנה חדש. ההליך לאיתור המבנה החדש בוצע ע"י מינהל הדיור הממשלתי ובמסגרתו נבחרה השותפות - מגדלי נצרת מס' שותפות - 540219995.
- 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.
- בנוסף להשכרת הנכס, בעלת הנכס התחייבה ליתן במבנה גם את שירותי האחזקה הכוללת בעלות של 15 ש"ח למ"ר.
- 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).



מס הכנסה ומיסוי מקרקעין אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה

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 ₪ לא כולל מע"מ למ"ר.
6. מר יצחק כרמלי הפנה בשעתו את בקשת בעלת הנכס למינהל הדיור הממשלתי על מנת לקבל את אישורם, אולם מינהל הדיור הממשלתי החזיר את הפניה 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.
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. 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.
9. 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.
10. 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.
11. 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,



מס הכנסה ומיסוי מקרקעין אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה

בתוספת אופציה של הרשות להאריך את ההתקשרות ב- 3 שנים נוספות, שנה אחת בכל פעם.

12. הנושא עלה לדיון נוסף בוועדת הפטור בסבב מיום הועדה 31.7.2016 כאשר הועדה מתקנת את החלטתה מתאריך 21/12/14 לעניין תקופת ההתקשרות, זו נקבעה כתקופת השכירות של המבנה וכתקופת הסכם התחזוקה, דהיינו 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.

הבקשה הנוכחית:

הנושא עלה לדיון בוועדה מיום 20.6.21, אך מאחר בוועדה זו נדנו מס' נושאי התקשרות עם מגדלי נצרת הועדה לא קיבלה החלטה בנושא, פנייתו של הספק מיום 22.3.2021 (מועברת לעיונם של חברי הועדה) בפניה כאמור הספק פונה בבקשה לתיקון טעות בחישוב לפיו שולמו רק 1.9 ₪ במקום 2.38 ₪.

לבקשתם כאמור צירפו טבלת תחשיב מרו"ח וזו מוצגת בפני חברי ועדת המכרזים, מהטבלה המוצגת עולה כי מקור הטעות נובע בחישוב עלות למ"ר בגין התקנת מעליות פנימיות לפי דרישת הרשות כאשר בחישוב עלות ההתקנה והאחזקה של המעליות למ"ר נכלל סך השטח המושכר ע"י הדיור הממשלתי 5,464.65 מ"ר על אף שהמעליות משרתות רק את רשות המסים והתשלום בגין מרכיב זה מתקבל רק מרשות המסים.

בהתכתבות בין הגב' רחמני ורו"ח של הספק אסתר סבג נטען כי תיקון הטעות של אופן ייחוס העלויות (ללא שינוי בעלויות/בהסכמות) מאחר והמעליות משרתות רק את רשות המסים, לא ניתן לחייב את עלותן בין הדיור הממשלתי בכללותו-כפי שחושב במסמך עלויות, ולכן התיקון הנדרש הינו ייחוס כל העלויות למקבל השירות – רשות המסים, כך מגדלי נצרת מבקשים:

- א. לתקן את תעריף למ"ר בהתאם למספר מ"ר המושכר ע"י הרשות 4,305.45 מ"ר.
- ב. לשלם את ההפרשים בגין תשלום בחסר החל ממועד תחילת מתן השירותים מ- 3.2015 ועד 3.2021- אשר עומדים על 151,814 ₪. והחל מחודש 4.2021 לעדכן את דמי הניהול בהתאם לעלות המתוקנת.



מס הכנסה ומיסוי מקרקעין אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה

דין:

חברי הוועדה סבורים כי השירות הנדרש הינו בגדר שמירת הרצף התפעולי שהמשרד, ובהסתמך על הוראת התכ"מ ביצוע תקציב מס' 1.2.0.6.2 מיום 10.6.2021 בדבר הנחיות לביצוע תקציב בשנת 2021, ועל פי סעיף 3.3 – **התקשרויות שאינן מחויבות באישור ועדת החריגים :**

3.3.1 התקשרויות להפעלת שירותים של המשרד, אשר הכרחיים לצורך פעילותו התקינה והשוטפת ושמאותם שמירת הרצף התפעולי של המשרד, בסכום זהה לסכום ההתקשרויות שבוצעו בשנת 2019. האמור יאושר ע"י חשב המשרד.

הוחלט:

1. בהסתמך על המלצת ועדת המכרזים המשרדית מתאריך 29.6.2016 ולאחר פרסום הודעה במערכת מנוף בשעתו בדבר בחינת קיומם של ספקים נוספים אשר לא העלה, ולאור העובדה שבעלת הנכס 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, וועדת המכרזים המשרדית **מאשרת** לתקן את תוספת העלות העלויות מ 1.90 ש"ל למ"ר בתוספת מע"מ ל 2.38 ש"ל בתוספת מע"מ עם מגדלי נצרת, שותפות מספר 540219995, בפטור ממכרז כספק יחיד לצורך אחזקת שתי המעליות הנוספות במבנה משרדנו בנצרת. (בנוסף לדמי התחזוקה אשר נקבעו בחוזה התחזוקה בסך של 15 ש"ל).
2. עלות התוספת שמקורה בטעות חישובית מ 1.90 ש"ל ל 2.38 ש"ל מהווה פער של 0.48 אג"ל מ"ר כפול שטח המבנה הינו 4,305.45 מ"ר.
3. היקף פער ההתקשרות עומד על 2,066.61 ש"ל לחודש בתוספת מע"מ. עלות לשנה הינה 24,799.39 ש"ל לא כולל מע"מ.
4. תקופת ההתקשרות תהא 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. התשלום ישולם מראש אחת לרבעון כפי שנקבע על ידי מינהל הדיור הממשלתי בחוזה השכירות ובחוזה התחזוקה.



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

7. באחריות המחלקה המשפטית לעגן תוספת זו בחוזה התחזוקה.

החלטת הועדה מסתמכת על תקנה 3(29) ועל תקנה 3א(ג) ועל תקנה לתח"מ

חברה	חבר	חברה	יו"ר הועדה	
טניה גויכמן	רוני דעקה	שרה פונקלשטיין	אלעד גולדברג	שם
				חתימה

כתבה וערכה : דינה אסייג מנהלת תחום רכש



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

7. באחריות המחלקה המשפטית לעגן תוספת זו בחוזה התחזוקה.

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

חברה	חבר	חברה	יו"ר הוועדה	
טניה גויכמן	רוני דעקה	שרה פונקלשטיין	אלעד גולדברג	שם
				חתימה

כתבה וערכה : דינה אסייג מנהלת תחום רכש



מס הכנסה ומיסוי מקרקעין
אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה

פרוטוקול ועדת מכרזים מספר _____ מתאריך 18/8/21

שם הספק הזוכה: מ.ב.י. נגה

נושא ההתקשרות: תכנון תשלומי מס (מיסים מואף) - סיוע לרשות המכרזים

מס' חברה/ ע.מ. / אחר 540201995

החלטה

יש לפרט בהחלטה את הנושאים הבאים:

1. סיווג ההתקשרות- לפי תקנה (293) סא ג לתקנות חובת המכרזים.
2. תוקף ההסכם מתאריך 1.3.15 עד תאריך 28/2/30.
3. היקף שעות (במידה ורלוונטי)
4. סך היקף ההתקשרות 24,799.39 ש"ח.
5. פריט התחייבות 05520324
6. האם נדרשת ערבות _____ תוקף הערבות _____
7. האם נדרש ביטוח _____
8. מספר מנו"ף לביצוע ההתקשרות _____

הערות נוספות:

תאריך 13/9/21 חתימת מרכזת/ ועדת המכרזים מ.ב.י. נגה

עדינה אסייג

רחל רחמני
יום שני 07 יוני 2021 08:01
עדינה אסייג
אלעד גולדברג; נילי דהאן
מגדלי נצרת דרישה לתוספת בגין מעליות ותחזוקה
pdf; 1.pdf; 2.pdf; 3.pdf; 4.pdf; 5.pdf; 6.pdf; 7.pdf.8
גבוהה

מאת:
נשלח:
אל:
עותק:
נושא:
קבצים מצורפים:
חשיבות:

בוקר טוב

מצ"ב מסמכים שהתקבלו מאת מגדלי נצרת וכן תכתובות שונות.

1. בעבר אישרה ועדת המכרזים מתאריך 21/12/2014 תשלום בסך של 1.90 ₪

בגין תחזוקת המעלית שכן, מעליות אלה משרתות רק את רשות המסים.

מגדלי נצרת העבירו פניה ובה ציינו כי בשל טעות בחישוב שילמנו רק 1.9 ₪ במקום 2.38 ₪

מצורפת טבלת אקסל של ר"ח החברה.

2. בסוף שנת 2020 הרשות ביצעה עבודות שיפוצים במבנה שכללו הפיכת ארכיב

לחדרי עבודה. עתה דורשת החברה תשלום בגין תחזוקה וניקיון שכן כחדרי עבודה ההשקעה

שונה מניקיון בארכיב.

בגין שטחים ציבוריים משולם סכום של 9.7 ₪ למ"ר

בגין שטחי פנים צו הרחבה לעובדי הניקיון משולם 6.09 ₪ למ"ר (החל מ 1/10/19 – לפני שולם 5.30 ₪)

אודה לדיון בוועדת המכרזים ואישור הבקשות הנ"ל

מומלץ לאשר הבקשות הנ"ל בתחולה מיום אישור הוועדה (לא רטרואקטיבי)

רחל רחמני מנהלת תחום נכסים ולוגיסטיקה

טלפון: 074-7613348 | נייד: 050-6210021

פקס: 074-7409595 | דוא"ל: RachelRa2@taxes.gov.il

From: עינב אברס <EinavAb@taxes.gov.il>

Sent: Sunday, May 30, 2021 12:09 PM

To: רחל רחמני <RachelRa2@taxes.gov.il>

Subject: פרויקט מגדלי נצרת- סריקה

בברכה,



מס הכנסה ומיסוי מקרקעין
אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה

MA50D1-3-669-21

פרוטוקול מישיבת וועדת המכרזים המשרדית בסבב מתאריך 20.6.21

השתתפו:

אלעד גולדברג	{ יו"ר הועדה
זהבית עמון	{ סגן חשב
שרה פונקלשטיין, עו"ד	{ חברה
שירלי אביבי/טניה גויכמן	{ חברה

דינה אסייג, מנהלת תחום רכש ומרכזת ועדת מכרזים
נילי דהאן, מ"מ מרכזת ועדת המכרזים

לא נכח: רונן דוד { חשב

הנדון: בקשה לתוספת תשלום עבור דמי אחזקה במשרדנו בנצרת

רקע:

בהליך לאיתור מבנה חדש עבור משרדינו בנצרת אשר בוצע על ידי מנהל הדיור הממשלתי, נבחרה על ידי מנהל הדיור הממשלתי – **מגדלי נצרת** מס' שותפות – 540219995, במסגרת זו, בעלת הנכס התחייבה לבצע גם את האחזקה הכוללת למבנה בעלות של 15 ש"ח למ"ר.

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).

נוכח הוספת שתי המעליות, פנה מר סמיר עואד – ממנהלי בעלת הנכס, וביקש להגדיל את דמי האחזקה על מנת שיכסו את עלות אחזקת המעליות הנוספות.

פנייתו הועברה למר רוני ולטמן, יועץ אחזקה בדיור הממשלתי, שהמליץ להעלות את התשלום עבור האחזקה ב- 1 ₪ בתוספת מע"מ למ"ר.

ההצעה כאמור הועברה לבעלת הנכס, אך זו ציינה שתוספת זו אינה מספיקה נוכח כך שמדובר בתוספת של שתי מעליות שישמשו את משרדינו באופן בלעדי.

בעלת הנכס ביקשה תוספת של 1.9 ₪ לא כולל מע"מ למ"ר.



מס הכנסה ומיסוי מקרקעין אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה

דיון:

חברי הועדה סבורים כי השירות הנדרש הינו בגדר שמירת הרצף התפעולי שהמשרד, ובהסתמך על הוראת התכ"מ ביצוע תקציב מס' 1.2.0.6.2 מיום 10.6.2021 בדבר הנחיות לביצוע תקציב בשנת 2021, ועל פי סעיף 3.3 – **התקשרויות שאינן מחויבות באישור ועדת החריגים:**

3.3.1 התקשרויות להפעלת שירותים של המשרד, אשר הכרחיים לצורך פעילותו התקינה והשוטפת ושמהותם שמירת הרצף התפעולי של המשרד, בסכום זהה לסכום ההתקשרויות שבוצעו בשנת 2019. האמור יאושר ע"י חשב המשרד.

הוחלט:

1. **בהתייחס לבקשה לתשלום דמי תחזוקה וניקיון בגין הסבת הארכיב למשרדים** בהן מופעלים עמדות עבודה לעובדי הרשות וכן קבלת קהל שוטפת במהלך היום, עובדה אשר הגדילה את נפח העבודה הכולל הן בתוספת שעות הניקיון ואחזקת החדרים בהן מותקנות מערכות חשמל, מיזוג אוויר, תקשורת וגילוי אש, חברי הועדה סבורים כי דרישת המשכיר הינה מוצדקת, לפיכך חברי הועדה מאשרים תוספת בגין השטחים הציבוריים 9.70 ש"ח לכל מ"ר בחודש לכלל השטח של 120 מ"ר ותעמוד על 1,164 ש"ח, וכן בגין שטחי פנים צו הרחבה לעובדי הניקיון 6.09 ש"ח למ"ר ותעמוד על 730.80 ש"ח ובסך הכל 1,894.80 ש"ח לחודש על אף האמור, יובהר כי שאול פלוס, מנהל תחום במינהל הדיור במייל מיום 5.5.2021 קבע כי אין מקום לתשלומי רטרו כפי שמבקש המשכיר וכי התחולה תהא החל ממועד פרוטוקול זה.

2. **בהתייחס לעדכון דמי הניהול והתחזוקה** ובהתבסס על עמדתו של שאול פילוס, מנהל תחום, מנהל הדיור הממשלתי במייל מיום 5.5.21 ובהסתמך על סעיף 5א בהסכם ההתקשרות עם הספק לניהול והתחזוקה מיום 10.8.16 לפיו בתום 4 שנים מיום מסירת המושכר קיימת האופציה לבעלים לבקש בדיקה מחודשת של גובה דמי האחזקה, לפיכך נושא זה ייבחן בדיור הממשלתי וככל שיתקבל עדכון זה יועבר לידיעה וטיפול של הגורם המקצועי ברשות, וועדת המכרזים בהתאם.

החלטת הועדה מסתמכת על תקנה 8א (א)(12) ועל סעיף 5א בהסכם ההתקשרות עם הספק.



מס הכנסה ומיסוי מקרקעין
אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה

זהבית עמון
ס/חשב רשות המסים

בלתי יוקא/ משנה י"א הער"ן הע"ג הפ"ב ו-2022.6.20
דף חתימות: אישור תוספת תשלום עבור דמי אחזקה במשרדינו בנצרת

חברה	חברה	חברה	יו"ר הועדה	
טניה גויכמן/שירלי אביבי	זהבית עמון	שרה פונקלשטיין	אלעד גולדברג	שם
	זהבית עמון ס/חשב רשות המסים			חתימה

רשמה: דינה אסייג - מנהלת תחום רכש ומרכזת הועדה