

אגף רכש, נכסים ולוגיסטיקה

מספר רגילה 52

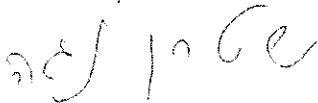
אל: חברי ועדת המכרזים

הנדון: אישור ועדת המכרזים

מצ"ב אישור ועדת המכרזים בנושא הארכת התקשרות עם אלה ר. נכסים ואחזקות למתן שירותי אחזקה חיצונית לחלק הקנוי בבניין הלמ"ס.

הנושא נדון בוועדה בתאריך 16.10.2017 והטיפול של ועדת המכרזים, לרבות חתימת כל חברי הוועדה, הסתיים ב- 16.10.2017.

בברכה,



נגה שטרן  
מנהלת האגף

**סיכום בנושא הארכת התקשרות עם אלה ר. נכסים ואחזקות  
למתן שירותי אחזקה חיצונית לחלק הקנוי בבניין הלמ"ס  
וועדת מכרזים רגילה מיום 10.10.2017**

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 ש. ההתקשרות הוארכה מדי תקופה, בעקבות אישורים של ועדת המכרזים, עד 30.9.2017. סה"כ היקף ההתקשרות עם החברה מ-1.4.2012 עד 30.9.2017 היא כ-5,760,310 ש. המחירים כוללים מע"מ ותוספות בגין ההסכם הקיבוצי.
2. מר אמנון ניסן, מנהל תחום נכסים ולוגיסטיקה, מציין במכתבו מ-3.10.2017 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 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 ש לא כולל מע"מ.  
הלמ"ס זוכתה עבור שנת 2013, בסך של כ-26,878 ש, עבור שנת 2014 בסך של כ-26,142 ש עבור שנת 2015 בסך של כ-33,593 ש ועבור שנת 2016 בסך כ-27,560 ש. המחירים כוללים מע"מ.  
לאור העובדה כי הפתרון המשרדי מול חברת הניהול לקבלת מאזן שנתי להוצאות והתחשבות בסוף כל שנת כספים, נראית כמוצלחת, 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-1.10.2017 עד 30.9.2018), בהתאם, לסעיף 4 להסכם התחזוקה של החלק הקנוי.
3. העלות הכוללת החודשית של ההתקשרות לאחזקה וניקיון של השטחים המשותפים – החלק הקנוי - היא 67,000 ש. העלות החודשית, כולל מע"מ 17%, היא 78,390 ש.  
העלות השנתית הכוללת (מ-1.10.2017 עד 30.9.2018) היא 804,000 ש. העלות, כולל מע"מ 17%, היא כ-940,680 ש.  
מסכום זה יקוזז באחת מחשבונות של הריבעון השני של שנת 2018, סכום הזיכוי עבור שנת 2017 בסך של כ-25,000 ש, כולל מע"מ 17% (סכום משוער). כך שסך התשלום המשוער לתקופה מ-1.10.2017 עד 30.9.2018 יעמוד על כ-915,680 ש (כולל מע"מ 17%).



4. 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 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 7.2.9. 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-1.10.2017 עד 30.9.2018, 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 ₪. העלות החודשית, כולל מע"מ 17%, היא 78,390 ₪. העלות הכוללת לתקופה של שנה (מ-1.10.2017 עד 30.9.2018) היא 804,000 ₪. העלות, כולל מע"מ 17%, היא כ-940,680 ₪. מסכום זה יקוזז באחת מחשבונות של הריבעון השני של שנת 2018, סכום הזיכוי עבור שנת 2016 בסך של כ-25,000 ₪, כולל מע"מ 17% (סכום משוער). כך שסך התשלום המשוער לתקופה מ-1.10.2017 עד 30.9.2018 יעמוד על כ-915,680 ₪ (כולל מע"מ 17%).

ה. סעיף תקציבי: 04-53-01-15 WBS : 6400-6300.0000\_3001

אי אילון  
אי לוי / ג' גבע / אי מזומן  
בינין / ע' שוחטמן  
אי ניסן  
ני שטרך

127ns17



**תחום תקציב, תמחיר ותו"ע**

תאריך: י"ג תשרי תשע"ח  
03 אוקטובר 2017

אל: ועדת המכרזים

הנדון: תקציב עבור למתן שירותי אחזקה חיצונית לחלק הקנוי בבניין הלמ"ס  
ע"י אלה ר. נכסים ואחזקות

אני מאשרת שבנושא שבנדון יש תקציב מתאים בסעיפים שלהלן:

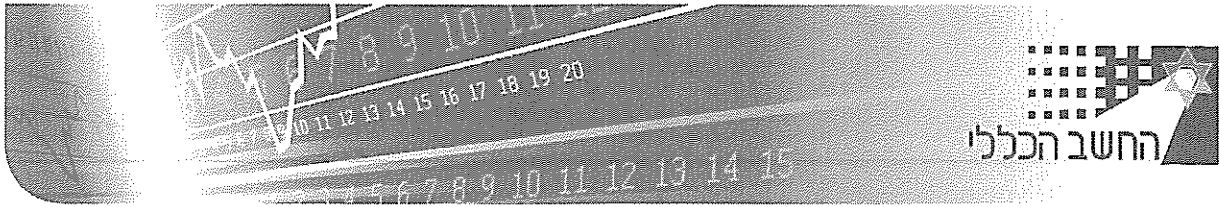
חתימה	WBS	סעיף תקציבי	תקציב לשנה בש"ח - כולל מע"מ 1.10.2017 - 30.9.2018
	6400-6300.0000_3001	04-53-01-15	למ"ס (100%) - 940,680 ₪.

הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה  
תקציב תמחיר ותו"ע  
15-10-2017  
נתקבל ביום

אשרת  
15.10.17  
אשרת

בברכה

טובה ידין  
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.

יחידה מזמינה	משרד/יחידה
נכסים ולוגיסטיקה	הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה
תאריך הבקשה	לכבוד: ועדת מכרזים (שם הוועדה)
3.10.2017	רגילה
תפקיד	שם עורך ההתקשרות
מנהל תחום 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

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 משותפים של הנכס בבעלות בבניין הראשי של הלמ"ס בירושלים

בתאריך 16/8/2016, אישרה ועדת המכרזים (41 רגילה), התקשרות (מ – 1.10.2016 עד 30.9.2017), עם חברת אלה ר. נכסים ואחזקות בע"מ, לביצוע שירותי תחזוקה (אחזקה וניקיון) לשטחים ולמערכות המשותפות של הנכס בבעלות בבניין הלמ"ס הראשי בירושלים.

הלמ"ס אימצה פתרון מוצלח מול חברת הניהול, לקבלת מאזן שנתי להוצאות והתחשבנות בסוף כל שנת כספים, דבר ניכר בחסכון כספי משמעותי.

לאור זאת, אבקש לממש את הזכות להאריך את ההתקשרות עם חברת "אלה ר. נכסים ואחזקות בע"מ", ל – 12 חודשים נוספים (1.10.2017 עד 30.9.2018).

**מצ"ב:**  
 ועדת מכרזים 41 רגילה  
 מסמך קיזוז בגין שנת 2016

## שם טופס: בקשה לאישור וסיווג התקשרות

שם ההוראה: 7.2.2

פרק ראשי: התקשרויות ורכישות

מספר טופס: 7.2.2.1.ט

פרק משני: ועדות מכרזים ועבודות

### 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 1.10.2017 ועד 30.9.2018.
העלות הכוללת החודשית של ההתקשרות לאחזקה וניקיון של השטחים המשותפים – החלק הקנוי היא 67,000 ₪ (במקום 69,358 ₪). העלות החודשית, כולל מע"מ 17%, היא 78,390 ₪.
העלות הכוללת לתקופה של 12 חודשים (מ-1.10.2017 עד 30.9.2018) היא 804,000 ₪. העלות, כולל מע"מ 17%, היא 940,680 ₪.
מסכום זה יקוזז במהלך רבעון ראשון של שנת 2018, סכום הזיכוי בגין שנת 2017, בהתאם למאזן ההוצאות של חברת הניהול (25,000 ₪ - משוער).
ההתקשרות הכוללת לתקופה של 12 חודשים לא כולל מע"מ – 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"> <li>אופן ביצוע התקשרויות קודמות (מכרז לסוגיו, בחירה מרשימת מציעים, פטור ממכרז)</li> <li>כמויות שנרכשו במסגרת התקשרויות קודמות, לרבות חתך אפיון לפי סוגי הטובין/השירות/העבודה</li> <li>מחירים קודמים לפי סוגי הטובין/השירות/העבודה</li> <li>יש לצרף דוחות מעקב מסכמים ו/או דיווח על כשלים במכרז או בשירות, לרבות הפעלת מנגנון פיצויים מוסכמים, ככל שהופעל</li> <li>הכנסות שהתקבלו במסגרת המכרז, ככל שרלוונטי</li> </ul>
---

### חתימת ממלא הטופס:

שם	אמנון ניסן
חתימה	
תפקיד	מנהל תחום 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

ימלא 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/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:

<b>האם קיים מכרז מרכזי של החשב הכללי או של גורם מוסמך אחר בנושא ההתקשרות</b> <small>אם קיים – יש לנמק מדוע מוצדק לבצע התקשרות שלא במסגרת המכרז המרכזי</small>
לא

<b>מדוע אין זה אפשרי או מוצדק לבצע התקשרות באמצעות מכרז פומבי רגיל או בהליך תחרותי בהתאם למדרג ההליכים המפורט בתקנה 1ב</b> <b>חברת אלה נבחרה לביצוע העבודה מתוקף הסכם תחזוקה שנחתם בעקבות הסכם רכישת הבניין ע"י המדינה.</b>

במקרה שבו מדובר בהתקשרות לפי תקנה 3(29), 3(30), 3(31), 3(32) לתח"ם, יש למלא את השדות הבאים:

<b>האם בוצע הליך בחינת קיומם של ספקים/מיזמים</b> <small>אם בוצע יש לפרט את תוצאותיו</small>
X

## שם טופס: בקשה לאישור וסיווג התקשרות

שם ההוראה: 7.2.2

פרק ראשי: התקשרויות ורכישות

מספר טופס: 7.2.2.1.ט

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 נוספת לא כולל התקשרות המשך מבוקשת
							התקשרות המשך נוספת לא כולל התקשרות המשך מבוקשת
							התקשרות המשך מבוקשת

<ul style="list-style-type: none"> <li>• האם מדובר בהארכה או בהרחבת ההתקשרות</li> <li>• האם תנאי התקשרות ההמשך זהים להתקשרות הראשונה או מיטיבים עם המשרד</li> </ul>

## 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"><li>• האם קיים מאגר מרכזי בנושא ההתקשרות</li><li>• שם רשימת המציעים</li><li>• התמחות/תת התמחות מבוקשים</li><li>• רשימת המציעים של המשרד/של משרד אחר</li></ul>

חתימת ממלא הטופס:

שם	אמנון ניסן
חתימה	
תפקיד	מנהל תחום נכסים ולוגיסטיקה



**אלה ר.נכסים ואחזקות (1994) בע"מ**

**תקציב מול ביצוע - בניין " בית כנפי האלה " רחבת חוץ 2016**

מס"ד	הוצאה	תקציב שנתי	בפועל 2016
1	שכ"ע	330,000	307,906 ₪
2	הנ"ח+ביקורת חשבונות	18,000	18,000 ₪
3	הוצאות משרדיות	30,000	59,541 ₪
4	ייעוץ משפטי	12,000	16,217 ₪
5	ביטוח כולל צד ג'	42,000	37,789 ₪
6	מים	30,000	22,531 ₪
7	אחזקה ותיקונים	54,000	69,881 ₪
8	גיבון	67,000	100,254 ₪
9	ניקיון	306,000	365,645 ₪
10	מעלית 9- תיקונים+חלקים	22,200	16,435 ₪
11	מעלית 9- בודק+שירות+בקרת איכות	12,000	25,628 ₪
12	שרות מ"א, ספרינקלרים, משאבות ספרינקלרים, כיבוי אש, שאיבת מים	12,000	4,525 ₪
13	חשמל	30,000	26,015 ₪
14	תרומות ומתנות	5,000	3,317 ₪
15	שמירה 06:00-18:00	197,000	180,000 ₪
16	פינוי אשפה	3,000	0 ₪
17	אגרות	12,837	9,189 ₪
18	ניקיון קירות מסך	32,000	57,900 ₪
19	הדברה	6,000	6,000 ₪
20	חומרים	12,000	26,261 ₪
21	שוחות ביוב	3,396	0 ₪
22	מאגרי מים	3,000	0 ₪
23	אגרת שילוט	2,485	4,258 ₪
	סה"כ	1,241,918	1,357,293 ₪
24	בצ"מ 7%	86,934	
25	קח"צ 5%	66,443	
	סה"כ תקציב אחזקה	1,395,295	1,357,293 ₪
	ניהול 15%	209,294	203,594 ₪
	סה"כ ניהול ואחזקת הבניין	1,604,589	1,560,887 ₪

ג"ר 160

4/9/17

1560887 = 780443.5

23556.5

ס"כ 2016 - 1560887



מדינת ישראל  
State of Israel



הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה  
Central Bureau of Statistics  
مركز الإحصاء المركزي

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

וי 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

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

בברכה,

אריה אהרון

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





מדינת ישראל  
State of Israel

תיק 866



הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה  
Central Bureau of Statistics  
دائرة الإحصاء المركزية

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

ז' באב תשע"ד  
3 באוגוסט 2014

לכבוד  
מר ניר ברלוביץ'  
מנהל מינהל הדיור הממשלתי  
משרד האוצר

הנדון: דמי אחזקת שטחים משותפים - בניין בית כנפי האלה בירושלים

1. מזה כשנתיים, קיימת מחלוקת בנושא עלות תחזוקת השטחים המשותפים בבניין בית כנפי האלה 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 תחזוקת השטחים המשותפים בבניין בית כנפי האלה 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 ₪ כולל מע"מ), נתנה חברת אלה הצעה אחרונה ביום 5/12/12, כך שהעלות החודשית תעמוד על 81,151 ₪, כולל מע"מ. במקביל להצעה זו, קיבלה הלמ"ס הצעה נגדית בגובה של 34,000 ₪ לחודש, כולל מע"מ.
4. כמו כן, הבהירה הלמ"ס לחברת אלה, כי היא מסתייגת גם מהסכום המופחת של 81,000 ₪, וכי עצם העברת התשלומים החודשיים בסכום זה, אינו מהווה קיבול וחסימה כלשהי לגובה דמי התחזוקה המופחתים.
5. יודגש כי ממועד זה, מאריכה הלמ"ס את ההסכם 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. עד למועד מכתב זה ועל אף תזכורות לטיפול, טרם נענינו לסוגיה זו.
8. אודה להתייחסותך בנדון.

בברכה,

אריה אהרון

העתק: מר גבי שוחט - סגן בכיר לחשבת הכללית, משרד האוצר

גבי אורית לוי - חשבת בכירה, למ"ס

גבי נגה שטרן - מנהלת אגף אי רכש, נכסים ולוגיסטיקה, למ"ס

מר אמנון ניסן - מנהל תחום נכסים ולוגיסטיקה, למ"ס

gov

רח' כנפי נשרים 66 פינת רח' בקי' ת.ד. 34525 גבעת שאול | ירושלים 9546456

66 Kenefi Nesharim | Corner Bachi St., POB 34525 | Giv'at Shaul, Jerusalem 9546456 | Israel  
טלפון: 972-2-6592202 | פקס: 972-2-6513760 | דוא"ל: info@cbs.gov.il | www.cbs.gov.il

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

### סיכום דיון

#### הסדרת התקשורת לקבלת שירותי תחזוקת שטחים משותפים 15.12.2014

משתתפים:

אמנון ניסן – מנהל תחום נכסים ולוגיסטיקה, למ"ס  
מר יצחק לוי – מנהל חברת אלה ר. נכסים ואחזקות בע"מ  
מר אלי לוי – ראש ענף נכסים ולוגיסטיקה

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

רשם: אלי לוי

העתק:  
משתתפים  
חברי ועדת מכרזים

Amnon Nissan

מאת: Amnon Nissan  
בשלה: 10:22 15 דצמבר 2014  
אל: nirb@mof.gov.il; roni-veltman (veltman-r@tachzukanit.co.il)  
עותק: Arie Aharon; Eli Levi  
נושא: שטחים משותפים למ"ס  
קבצים מצורפים: Untitled001.pdf; Untitled001.pdf

ניר/רוני, שלום רב.

סוגיית עלות תחזוקת השטחים המשותפים של בניין הלמ"ס, טרם נפתרה. לאור זאת, הלמ"ס מתדשת מידי שלושה חודשים את הסכם התחזוקה שבבדון 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, שינוי דמי ניהול באמצעות הערכת תחזוקה מחודשת ותיחור על תחזוקת סל השירותים. בנוסף, היה ניסיון להסדרת הנושא המשפטי בעניין חלק הלמ"ס בבניין 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 התנאים יהיו:

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

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 והסכנתכם 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' 6592211-02 | פקס. 6592291-02 | [www.cbs.gov.il](http://www.cbs.gov.il)



אנא התחשבו בסביבה לפני הדפסת מייל זה

לספח לחוזה למונו שירותים

עמךד ונתתם בירושים ביום 2 להש 9 2013

בין : ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל, הלשכה הנזכרת לטכניסטיקה באמצעות נאשני הורתיכוה לפי חוק נכסי הנודיעה, התשי"א - 1951 (להלן: "המוקף").

מצד אחד

לבין : אלה ר. נכסים והחוקות (1994) בע"מ, ח.פ. 511753546 (להלן : "המסקף")

מצד שני

הואיל ובין המנוגזן לספק נחתה הסכם ביום 27.7.2001 בוושא החוקה בנין הלגיים שהקפו עד ליום 31.8.2004 (להלן: "ההסכם");

והואיל וכלפי ס"ג להסכם נחתה להאריכו בהסכמת שני הצדדים ;

והואיל וועדת המכרזים של הלשכה ואשריה הארכת תקופת ההסכם לביצוע שירותי החוקה וניקיון של השטחים והכוננת המשותפת השטח המוצע עד טהאריק 30.8.2013 ;

והואיל היתה המכרזים של הלשכה אמירה בהחלטה מיום 31.7.2013, האריכה על תקופת ההסכם לביצוע שירותי החוקה (החוקה וניקיון) לשטחים המשותפים בשטח הקנודי עד ליום 30.9.2013.

והואיל המסקף ההחייב לעמוד בהוראות החלוקה על עבד קבלן במשרדי הממשלה, ובהוראות יטום ההסכם הקיבוצי אשר נחתה ביום 4.12.2012 בין שר האוצר ועובדי ההסתדרות בענין שינוי זמאי השכר וההעסקה של עבדי נקיון ולשירות המולסקים על ידו קבלנו שירותים במשרדי הממשלה (להלן: "החוסים הקיבוציים") ובהוראות החביים העדכניות גוס' 7.11.3.3 ו- 7.11.3.4 ;

לפיקך הונתה והוסכם בין הצדדים כלקמן :

1. כהנאס ליימור בסעיק 4 להסכם, הצדדים מסכמום להאריק את תקופת ההסכם מיום 1.7.2013 עד ליום 30.9.2013 (להלן : התקופה המוארכת) לביצוע שירותי החוקה (לחוקה וניקיון) לשטחים המשותפים בשטח הקנודי.

2. המסקף מותחיים לעמוד בהוראות יטום ההסכם הקיבוצי על פי ההנחיות לחשבים במשרדי הממשלה מיום 12.12.2012 ומיום 25.4.2013 המעורפנה כנספחים להסכם זה, וכך בהוראות החביים העדכניות מסי 7.11.3.3 ו- 7.11.3.4 המצורפות אף הן כנספחים להסכם זה.

לביניד יי יאצרי גנזיש

אלה ר. נכסים והחוקות (1994) בע"מ





התאחדות

הצטרפות ניהולית למועצה המנהלית

- א. הקבלן מצויד בקצוות לקובל לטיפול ולניהול המבצע וזוהי כל המעורבות בו במובן תקין ושלב של פגום בהחלטתו לכאורה הרביע נשארי המוקדן של המעורבות.
- ב. הקבלן מתחייב בלתי הולמית לתקן בכל הפעולות וההתקנות הדרושים להצטרף למועצה המנהלית הנוצרת כאופן תקין ויעיל על כל מלבד מהותם קצרה מוצא מן הכלל ועל פי הנהגתו הישנה וספרי המוקדן של המעורבות בהחלטתו בהחלטתו להוראות הסכם זה.
- ג. הקבלן מתחייב לבצע את כל עבודות תשלום והתחייבות של הבלאן ושל כל המעורבות שהיא, מלבד כן שורה, והרשאות לפעולה תקינה להצטרף תוקן התקנות, סיפול מולו ושפוקי תלקיטם בהחלטתו להוראות היצור והתפוסתם תוכניות וספרי המוקדן.
- ד. הקבלן מתחייב להחליט, כשיש של הלפס ונגוד כל העקרונות בכמות והתחייבות לפחות למשך תקופת ההסכם והתקופה האופיינית השקלה הנהוגים לסיפק חלקים והקומים להקומים ולסיפק שוטף בלשך תקופת ההסכם והתקופה האופיינית אצל המומש.
- ה. הקבלן מתחייב להעסיק במערך כה האדם שלפניו במערכת, ועבודתם בעלי מומחיות מוקדנות ובמערךים בקצועים הולמים, הבקלאים בצורה והתפוסתם להדירש לבנין.
- ו. הקבלן מתחייב באשר לביצוע בדיוקיה והקפדנות נטיבולתם כפי שהגבר הודיע בצפון מוקדן ובמפרטים הטכניים.
- ז. הקבלן מתחייב באשר כל עם היום תקופת ההסכם והתקופה האופיינית אם התממש שיהיה זה המבצע וזוהי המעורבות בו במלבד תקין ושלב של פגום בהחלטתו בבלי המעורבות.

תשלום הרוכש

התקופה חלוקה זה המנהל חמש שנים-במסגרתו המוקדן ניינוי במספר 1995 ועד סוף אוקטובר 2004 והחלטה עתה להחליטו בהתחייבות הצדדים על דרך הודעה בכפף הכפוף לכך שללממש עלותו ותקציב מדינתם על פי חוק התקציב, אולם לגבי כל העקרונות הפנימיים הנלמד במערך הממוצע והחלטה להחליט חלוקה זה אם לרובת הרוכש וזה המעורבות של המעורבות והחלטה להחליט חלוקה זה על פי חלוקה זו לאחר מכן החלטה במתב לקבלן על המעורבות והקבלן לא יעשה להחלטתו הקלמית. במסגרת החלטה באמור פיצעו על ידי מוקדן הודעה מהלמייס לקבלן ככה על לפחות שלקשה הדדשים מראש.

שינוי ציוד המוסר

- א. בדום 4 שנים מתמונת תקובלן יהיה כל אחר נהגודים רשא לבקש הערכות דמי ניהול ההחלטה כותש על ידי הועדה הודעה בהחלטתו לצד ושלב (תלת-ההודעה).
- ב. הודן 21 ימים ניום הועדה הודעה כלו על ידי הולמייס אף-תוך 21 ימים מקבלת הודעה כזו על ידי הולמייס שהנגשה על ידי הקבלן. ערין הממונה לניהול החלוקה הארצי בדיוור הממשלתי זה דגל ניהול החלוקה הודעה.

1995  
 1995  
 1995

Vicky Zimerman

מלאת: אמונת שחזקת  
וגשלח: 08:52 2013  
מקל: Vicky Zimerman  
עוקק: Amnon Nissan  
מנשא: RE: ARC

שלום ויקי

בשנת 2002 נחתם הסכם בין חברת אלה ר. לבין הלפ"ם בנושא אהדקה הבניין ברחוב כנפי נטרים 66 בירושלים, הטווח השכור, זאת בעקבות הטכס הסכירות שגשת בשנת 1999 בין חברת אלה ר. והדירור הממשלתי.

ההתקשרות הראשונה עם חברת אלה ר. לא נפטחה בעקבות הסכסוך, אזה בעקבות ההסכם בין החברה לדירור הממשלתי אשר אויפטר ללפ"ם את ההתקשרות עם החברה בנושא ההדקה. לפיכך, חוראת תכ"ב 7.2.9 לא חלה על התקשרות זו.

לגבי החלה שבבעלות המדינה- בשנת 2002 נחתם הסכם נוסף עם חברת אלה ר. בנושא ההדקה הבניין, בטוח שבבעלות המדינה. הסכם זה נחתם בעקבות הסכם רכישה הבניין שבין החברה לדירור הממשלתי.

בהודעה הרכישה עצמו נקבעה תקופת הודעה באהדקה, והוא היאריך עם השנים. גם ההתקשרות וזה לא כולדה בהכרז ההודעה עצמה ולכן גם על ההתקשרות זו לא חלה חוראת 7.2.9.

כברכה  
עופרה שוחטמן  
לשכה הטפטיה

---Original Message---

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

עופרה, שלום.

חצ"ב בקטח להתקשרות עם חברת אלה בנושא אהדקה הבנה שכור. גא בדירתך האם דרייך לשייף לוגדה, טופס 7.2.9.

הודעה,

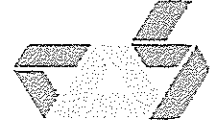
אפנון.

---Original Message---

From: [SRK-MINHAI@CBS.GOV.IL](mailto:SRK-MINHAI@CBS.GOV.IL) [mailto:[SRK-MINHAI@CBS.GOV.IL](mailto:SRK-MINHAI@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

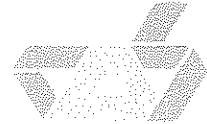
מספר רגילה - רגילה

**סיכום בנושא הארכת התקשרות עם אלה ר. נכסים ואחזקות  
למתן שירותי אחזקה חיצונית לחלק הקנוי בבניין הלמ"ס  
וועדת מכרזים רגילה מיום 2016/8/6**

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 30.9.2016. סה"כ היקף ההתקשרות עם החברה מ-1.4.2012 עד 30.9.2016 היא כ-4,844,630 ₪. המחירים כוללים מע"מ ותוספות בגין ההסכם הקיבוצי.
2. מר אמנון ניסן, מנהל תחום נכסים ולוגיסטיקה, מציין במכתבו מ-9.8.2016 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 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 ₪ ועבור שנת 2015 בסך של כ-33,593 ₪ (כולל מע"מ).  
לאור העובדה כי הפתרון המשרדי מול חברת הניהול לקבלת מאזן שנתי להוצאות והתחשבות בסוף כל שנת כספים, נראית כמוצלחת, 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-1.10.2016 עד 30.9.2017), 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-1.10.2016 עד 30.9.2017) היא 804,000 ₪. העלות, כולל מע"מ 17%, היא כ-940,680 ₪.  
מסכום זה יקוזז באחת מחשבוניות של הריבעון השני של שנת 2017, סכום הזיכוי עבור שנת 2016 בסך של כ-25,000 ₪, כולל מע"מ 17% (סכום משוער). כך שסך התשלום המשוער לתקופה מ-1.10.2016 עד 30.9.2017 יעמוד על כ-915,680 ₪ (כולל מע"מ 17%).



מדינת ישראל  
State of Israel



הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה  
Central Bureau of Statistics  
مركز الإحصاء المركزي

אגף רכש, נכסים ולוגיסטיקה  
Acquisitions and Logistics Department

4. סיכום

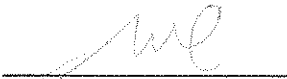
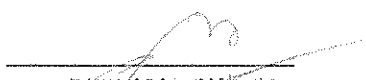

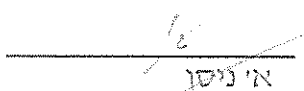

א. הוועדה מסווגת את ההתקשרויות עם חברת אלה ר. נכסים ואחזקות כהתקשרויות למימוש זכות ברירה בהתאם לתקנה 3 ג לתקנות חובת המכרזים וסעיף 7.4.17.4.4 להוראות התכ"ס. אין צורך במילוי טופס 7.2.9.1 – דו"ח סיכום התקשרות. זאת, על סמך חוות דעתה של עו"ד עפרה שוחטמן מהלשכה המשפטית, המציינת כי בשנת 2001 נחתם הסכם עם חברת אלה ר. בנושא תחזוקת הבניין, בשטח שבבעלות המדינה. הסכם זה נחתם בעקבות הסכם רכישת הבניין שבין החברה לדו"ר הממשלתי. בחוזה הרכישה עצמו נקבעת תקופת חוזה האחזקה. והוא הוארך עם השנים. התקשרות זאת לא נולדה במכרז תחזוקה עצמאי ולכן לא חלה על התקשרות זו הוראה 7.2.9. 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-1.10.2016 עד 30.9.2017, 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 ₪. העלות החודשית, כולל מע"מ 17%, היא 78,390 ₪. העלות הכוללת לתקופה של שנה (מ-1.10.2016 עד 30.9.2017) היא 804,000 ₪. העלות, כולל מע"מ 17%, היא כ-940,680 ₪. מסכום זה יקומו באחת מחשבונות של הדיבעון השני של שנת 2017, סכום הזיכוי עבור שנת 2016 בסך של כ-25,000 ₪, כולל מע"מ 17% (סכום משוער). כך שסך התשלום המשוער לתקופה מ-1.10.2016 עד 30.9.2017 יעמוד על כ-915,680 ₪ (כולל מע"מ 17%).

ה. סעיף תקציבי: 04-53-01-15 : WBS : 6400-6300.0000\_3001

 ב. ניצן ע' שוחטמן	 א. לאוי אבימשה	 א. אהרון
 א. ניסן	 נ. שטרן	

683ns16

