

אגף רכש, נכסים ולוגיסטיקה
Acquisitions and Logistics Department

מספר וועדה רגילה 38

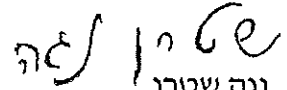
אל

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 6.9.2015 והטיפול של ועדת המכרזים, לרבות חתימת כל חברי הוועדה, הסתיים ב- 6.9.2018

בברכה,

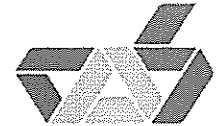


נגה שטרן

מנהלת אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה



מדינת ישראל
State of Israel



הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה
Central Bureau of Statistics
دائرة الإحصاء المركزية

אגף רכש, נכסים ולוגיסטיקה
Acquisitions and Logistics Department

מספר: 38 - 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 6-9-2018

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 30.9.2018. סה"כ היקף ההתקשרות עם החברה מ-1.4.2012 עד 30.9.2018 היא כ-6,675,990 ₪. המחירים כוללים מע"מ ותוספות בגין ההסכם הקיבוצי.
2. מר אמנון ניסן, מנהל תחום נכסים ולוגיסטיקה, מציין במכתבו מ-5.8.2018 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) 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 כ-27,560 ₪ ועבור שנת 2017 בסך כ-28,132 ₪. המחירים כוללים מע"מ.
לאור העובדה כי הפתרון המשרדי מול חברת הניהול לקבלת מאזן שנתי להוצאות והתחשבנות 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-1.10.2018 עד 30.9.2019), 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-1.10.2018 עד 30.9.2019) היא 804,000 ₪. העלות, כולל מע"מ 17%, היא כ-940,680 ₪.
מסכום זה יקוּזו באחת מחשבונות של הריבעון השני של שנת 2019, סכום הזיכוי עבור שנת 2018 בסך של כ-25,000 ₪, כולל מע"מ 17% (סכום משוער). כך שסך התשלום המשוּעַר לתקופה מ-1.10.2018 עד 30.9.2019 יעמוד על כ-915,680 ₪ (כולל מע"מ 17%).



מדינת ישראל
State of Israel



הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה
Central Bureau of Statistics
دائرة الإحصاء المركزية

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"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 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 5 חודשים, מ-1.10.2018 עד 28.2.2019 (בשל אילוצי תקציב), 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"ם 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 5 חודשים (מ-1.10.2018 עד 28.2.2019) היא 335,000 ₪. העלות, כולל מע"מ 17%, היא כ-391,950 ₪.
- ה. (מהסכום השנתי של כ-940,680 ₪, כולל מע"מ 17%, יקוזז באחת מחשבוניות של הריבעון השני של שנת 2019, סכום הזיכוי עבור שנת 2018 בסך של כ-25,000 ₪, כולל מע"מ 17% (סכום משוער). כך שסך התשלום המשוער לתקופה מ-1.10.2018 עד 30.9.2019 יעמוד על כ-915,680 ₪ (כולל מע"מ 17%).

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

סי סוסנה
ע' גיל
מ' חורבין, ע' שוחטמן
א' ניסן
ני שטרן

103ns18

תחום תקציב, תמחיר ותו"ע

תאריך: י"א אלול תשע"ח
22 אוגוסט 2018

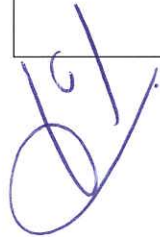
אל: ועדת המכרזים

**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:

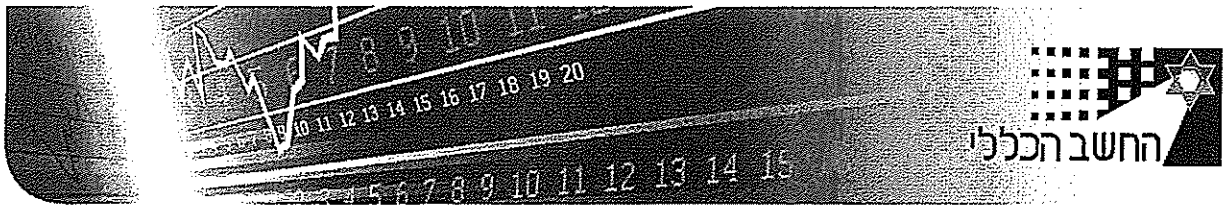
חתימה	WBS	סעיף תקציבי	תקציב ל-5 חודשים בש"ח- כולל מע"מ 1.10.2018- 28.2.2019
	6400-6300.0000_3001	04-53-01-15	למ"ס (100%) - 391,950 ₪.

אליסר ורמו
מנהל אגף בכיר
תכנון מדיניות ותקצוב
23-08-2018



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)
5.8.2018	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

<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 16/10/2017, אישרה ועדת המכרזים (52 רגילה), התקשרות (מ – 1.10.2017 עד 30.9.2018), 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 (1.10.2018 עד 30.9.2019).</p> <p align="right">מצ"ב:</p> <p align="right">מסמך קיזוז בגין שנת 2018</p>
--

שם טופס: בקשה לאישור וסיווג התקשרות

שם ההוראה: 7.2.2

פרק ראשי: התקשרויות ורכישות

מספר טופס: 7.2.2.1.0

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 1.10.2018 ועד 30.9.2019.
העלות הכוללת החודשית של ההתקשרות לאחזקה וניקיון של השטחים המשותפים – החלק הקגוי היא 67,000 ₪ (במקום 69,358 ₪). העלות החודשית, כולל מע"מ 17%, היא 78,390 ₪.
העלות הכוללת לתקופה של 12 חודשים (מ-1.10.2018 עד 30.9.2019) היא 804,000 ₪. העלות, כולל מע"מ 17%, היא 940,680 ₪.
מסכום זה יקוזז במהלך רבעון ראשון של שנת 2019, סכום הזיכוי בגין שנת 2018, 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%, 940,680 ₪.

מקור תקציבי לביצוע ההתקשרות

בדיקה מול הגורם האחראי לנושא התקציב במשרד/יחידה להבטחת כיוון 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 תחום נכסים ולוגיסטיקה

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

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 19 – 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"מ, 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 מגוף	גורם מאשר ההתקשרות (ועדת המכרזים/ועדת הפטור המשרדית/ועדת הפטור)	תקנה בתקנות חובת המכרזים (תח"מ)	
							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"> • 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

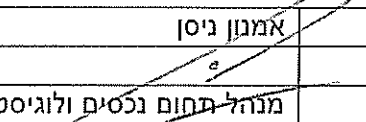
מספר טופס: ט.7.2.2.1

פרק משני: ועדות מכרזים ועבודתן

במקרה שבו מדובר בהתקשרות לפי תקנות 4 / 5 / 5 א 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



אלה ר.נכסים ואחזקות (1994) בע"מ

תקציב מול ביצוע - בניין " בית כנפי האלה " רחבת חוץ 2017

מס'ד	הוצאה	תקציב שנת	ביצוע 2017
1	שכ"ע	330,000	353,528 ₪
2	הנ"ח+ש+ביקורת חשבונות	18,000	18,000 ₪
3	הוצאות משרדיות	30,000	97,056 ₪
4	ייעוץ משפטי	12,000	12,409 ₪
5	ביטוח כולל צד ג'	42,000	37,138 ₪
6	מים	30,000	22,531 ₪
7	אחזקה ותיקונים	54,000	24,895 ₪
8	גיבון	67,000	131,873 ₪
9	ניקיון	306,000	316,699 ₪
10	מעלית 9- תיקונים+חלקים	22,200	4,500 ₪
11	מעלית 9- בודק+שירות+בקרת איכות	12,000	29,258 ₪
12	שרות מ"א, ספרינקלרים, משאבות ספרינקלרים, כיבוי אש, שאיבת מים	12,000	4,500 ₪
13	חשמל	30,000	27,551 ₪
14	תרומות ומתנות	5,000	19,863 ₪
15	שמירה 06:00-18:00	197,000	198,000 ₪
16	פינוי אשפה	3,000	0 ₪
17	אגרות	12,837	10,142 ₪
18	ניקיון קירות מסך	32,000	15,689 ₪
19	הדברה	6,000	2,000 ₪
20	חומרים	12,000	18,614 ₪
21	שוחות ביוב	3,396	3,500 ₪
22	מאגרי מים	3,000	0 ₪
23	אגרת שילוט	2,485	1,590 ₪
	סה"כ	1,241,918	1,349,335 ₪
24	בצ"מ 7%	86,934	
25	קח"צ 5%	66,443	
	סה"כ תקציב אחזקה	1,395,295	1,349,335 ₪
	ניהול 15%	209,294	202,400 ₪
	סה"כ ניהול ואחזקת הבניין	1,604,589	1,551,736 ₪

נהג שומאי ד"ר
חס' רשיון 20604

$$\frac{1,551,736}{2} = 775,868 \leftarrow$$

$$775,868 - 80,400 = 695,468$$

$$695,468 - 28,132 = 667,336$$

[Handwritten signature]



מדינת ישראל
State of Israel



השירות המרכזי לטכניקה
Control Bureau of Statistics
مركز الإحصاء المركزي

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

7 בינון תשע"ה

26 במוץ 2015

לכבוד
מר ניך ברלוביץ
מנהל מינהל הדינר הממושלות

הנדון: דמי אחזקות 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

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



תיק 65



מדינת ישראל
State of Israel



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 כרלוביץ'
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, הותקיימו 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 מהחזק. 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. 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 דמי התחזוקה המופחתים.
4. יודגש כי ממועד זה, מאריכה הלמ"ס את ההסכם בשלושה חודשים בכל פעם, עד להסדרת הנושא. 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 המהחזק בהתאם לחוק.
5. עד למועד מכתב זה ועל אף תזכורות לטיפול, טרם נענינו לסוגיה זו.
6. אודה להתייחסותך בנדון.

בברכה,
ארילה 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

Amnon Nissan

מאת: Amnon Nissan
וגשלה: יום שני 15 דצמבר 2014 10:22
אל: nirb@mof.gov.il; ronf-veltman (veltman-r@tachzukanit.co.il)
ענותק: Arle Aharon; Efi Levi
בושא: עטחים משותפים למ"ס
קבצים מצורפים: Untitled001.pdf; Untitled001.pdf

גור/רוני, שלום רב.

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

החלופות שונמדו לפנינו הן, הפעלת מנגנון כמפורט בסעיף 5 להסכם התחזוקה קרי, שינוי דמי ניהול באמצעות הערכת תחזוקה מחדשת ותיחור על תחזוקת סל השירותים. בנוסף, היה גיסין להסדרת הנושא המשפטי בעניין חלק הלמ"ס בבניין המשותף, אך לא התקדם.

לכן בעצה אחת עם איציק לוי, מנהל חברת הניהול, חשבנו על שיטת התחשבות 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 ויהיו הפרשים, הלמ"ס תזכה.
4. הלמ"ס תהיה שותפה בכל החלטה על עבודה גדולה ומחזורית.
5. הלמ"ס תפנה בכל בקשה לשדרוג/תיקון מערכות.
6. הסכם זה יהיה תקף, עד לקבלת החלטה/שיטה אחרת שתיקבע ע"י הדיור הנמשלת.

מצ"ב מכתב + מאזן של תחזוקת המשותפים לשנת 2013 (50% מההוצאה 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 ההוצאה סבירים??

תודה רבה,

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



אנא התחשבו בסביבה לפני הדפסת מייל זה

נספח למזכר זמנה שניתנה

שנערך ונחתם בירושלים ביום 2 להרש 2 2013

בין : ממשלת ישראל בשם נציגיה ישראל, הלשכה הגורמית לסטטיסטיקה באמצעות מנכ"ל החברה למי חוק
בכ"ר הנציגה, התש"פ - 2013 (להלן: "המזכר").

מטרת

לבין : אלה ר. נכ"ס החוקות (1992) בע"מ, ח.פ. 5117335566 (להלן: "החוקה")

מטרת

הואיל ובין המזכר לספק חזרה הסכם ביום 27.7.2001 בושא החוקה בנין הלגים שהקפו עד ליום
31.8.2004 (להלן: "ההסכם")

והואיל ולפי סעיף להסכם הקרוי "האמנה בהסכמה שני הצדדים

הואיל והעדר המכרזים של הלשכה אישרה הארכת תקופת ההסכם לביצוע שירותי החוקה וניקון של השטחים
והמלודות המשותפות בשטח השפיע על האריך 30.8.2013

והואיל העדה המנכ"ל של הלשכה אישרה בהחלטתה ביום 31.7.2013, הארכת של תקופת ההסכם לביצוע
שירותי החוקה (לחוקה וניקון) לשטחים המשותפים בשטח הקטור עד ליום 30.8.2013.

והואיל הספק החייב לעמוד בהוראות החלוקה על עובדי קבלן במשרד הממשלה, ובהוראות ושרים ההסכם
הקבוצה אשר נחתם ביום 4.12.2012 בין שר האוצר ונציגי ההסתדרות בענין שינוי תנאי השכר
והעסקה על עובדי גן הן ועל מנת להעביר את קבלני שירותים במשרד הממשלה (להלן:
"ההסכם הקבוצתי") ובהוראות ההסכם הקבוצתי נש" 7.11.3.3-1-7.11.3.3-4

לפיכך הוגדה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. בהתאם לאמור בסעיף 4 להסכם, הצדדים מסכימים להאריך את תקופת ההסכם ביום 1.7.2013 עד ליום
30.9.2013 (להלן: "התקופה המוארכת") לביצוע שירותי החוקה (לחוקה וניקון) לשטחים המשותפים
בשטח הקטרי.

2. הספק כותמים לעמוד בהוראות יישום ההסכם הקבוצתי על פי ההוראות לחשיבים במשרד הממשלה ביום
12.12.2012 ויום 25.4.2013 המצטרפות כשפתים להסכם זה, וכך בהוראות התב"ם העבירות מני
7.11.3.3-1-7.11.3.3-4 המצטרפות הן במפתים להסכם זה.

לביאור
המזכר

ממשלת ישראל
המזכר

Vicky Zimetman

מיקום:	Ofra Shochetman
מס' טלפון:	08-5222013
שם:	Vicky Zimetman
כתובת דואר:	Amnon Missan
נושא:	RE: ARC

שלום ויקי

בשנת 2001 נהרס הסכם בין חברת אלה ר. לברז'וליס בנושא אהדוקה הבניין ברחוב כנפי נטריס 66 בירושלים, הטמון השכור, דוגה בעקבות הסכם הסכירות שנחתם בשנת 1999 בין חברת אלה ר. נהדיון המעשה.

ההתקשרות הראשונה עם חברת אלה ר. לא נפתחה בעקבות סכסוך, אלא בעקבות ההסכם בין החברות לדיון הממשלתי אשר אושר לפ"ם את ההתקשרות עם החברה בנושא ההדוקה. לפיכך, חורגת תכ"פ 7.2.9 לא חלה על התקשרות זו.

לגבי החלף שבבעלות המדינה - בשנת 2001 נחתם הסכם נוסף עם חברת אלה ר. בנושא ההדוקה הבניין, בטמון שבבעלות המדינה. הסכם זה נחתם בעקבות הסכם רכישה הבניין שבין החברה לדיון הממשלתי. כחוקה הרכישה שזו נקבעה תקופת תרודה האהדוקה. והוא הוארך עם הסכמים. גם ההקשר זה לא כוללת בהכרח ההדוקה עצמה וזאת גם על התקשרות זו לפי חוקה 7.2.9.

בברכה
מנחם ארנועתי
לשכה השפטית

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

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

ערפרה, מלגה.

ח"כ בקטנה להקשרות עם חברת אלה בנושא אהדוקה הבנה סכור. גם בדיוקן האם דרוך לצרף ליעדה, טרפס 7.2.9.

תרודה,

אסנת

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

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

**סיכום בנושא הארכת התקשרות עם אלה ר. נכסים ואחזקות
למתן שירותי אחזקה חיצונית לחלק הקנוי בבניין הלמ"ס
16.10.2017**
וועדת מכרזים רגילה מיום 16.10.2017

1. ב-17.4.2012 אישרה ועדת המכרזים את הארכת התקשרות 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 30.9.2017. סה"כ היקף ההתקשרות עם החברה מ-1.4.2012 עד 30.9.2017 היא כ-5,760,310 ₪. 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 ₪ 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 ₪ ועבור שנת 2016 בסך כ-27,560 ₪. 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 ₪. העלות החודשית, כולל מע"מ 17%, היא 78,390 ₪.
העלות השנתית הכוללת (מ-1.10.2017 עד 30.9.2018) היא 804,000 ₪. העלות, כולל מע"מ 17%, היא כ-940,680 ₪.
מסכום זה יקוזז באחת מחשבוניות של הריבעון השני של שנת 2018, סכום הזיכוי עבור שנת 2017 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%).



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 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. בתסכם 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 ₪.
- ה. מסכום זה יקוּוּז 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%).

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

א' אילון
א' לויך ג/גבעה א' מזזמן
ביניאן עי שוחטמן
א' ניטן
ני שטח

127ns17