

מספר וועדה 66- רגילה

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 3.10.2019 והטיפול של ועדת המכרזים, לרבות חתימת כל חברי הוועדה, הסתיים ב- 3.10.2019



אמנון ניסן
מנהל 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: 66 - 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 3.10.2019

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 30.9.2019. סה"כ היקף ההתקשרות עם החברה מ-1.4.2012 עד 30.9.2019 היא כ-7,616,670 ₪. המחירים כוללים מע"מ ותוספות בגין ההסכם הקיבוצי.

2. מר אמנון ניסן, מנהל תחום נכסים ולוגיסטיקה, מציין במכתבו מ-24.9.2019 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 ₪, עבור שנת 2017 בסך כ-28,132 ₪ ועבור שנת 2018 בסך של כ-27,215 ₪. 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-1.10.2019 עד 30.9.2020), 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-1.10.2019 עד 30.9.2020) היא 804,000 ₪. העלות, כולל מע"מ 17%, היא כ-940,680 ₪, כפי שהיתה בשנים הקודמות.
מסכום זה יקוזז באחת מחשבונות של הריבעון השני של שנת 2020, סכום הזיכוי עבור שנת 2019 בסך של כ-25,000 ₪, כולל מע"מ 17% (סכום משוער). כך שסך התשלום המשוער לתקופה מ-1.10.2019 עד 30.9.2020 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 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 לדיר 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-1.10.2019 עד 30.9.2020, 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 השנתית הכוללת (מ-1.10.2019 עד 30.9.2020) היא 804,000 ₪. העלות, כולל מע"מ 17%, היא כ-940,680 ₪, כפי שהיתה בשנים הקודמות. מסכום זה יקוזז באחת מחשבוניות של הריבעון השני של שנת 2020, סכום הזיכוי עבור שנת 2019 בסך של כ-25,000 ₪, כולל מע"מ 17% (סכום משוער). כך שסך התשלום המשוער לתקופה מ-1.10.2019 עד 30.9.2020 יעמוד על כ-915,680 ₪ (כולל מע"מ 17%).

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

 מ' חוריך/ ע' שוחטמן
 ג' קונסטנטינובסקי
 ס' סוסנה
 ז' רפאלוביץ'
 א' ניסן

167ak19

קדם הזמנה לקנייה *

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

שם המוצר/שרות:	תשלום דמי תחזוקת שטחים משותפים ירושלים מ- 01/10/2019 ועד 30/9/2020
כמות:	החלק הקנוי- 67,000 ₪ X 12 = 804,000 ₪ לא כולל מע"מ סה"כ - 940,680 ₪ כולל מע"מ
שם הספק: (שדה לא חובה)	חברת אלה ר. נכסים ואחזקות בע"מ
צורך/מטרה/הערות:	אחזקה וניקיון של השטחים משוטפים- החלק הקנוי
מסמכים מצורפים:	ועדת מכרזים

פרטי היחידה הרוכשת:

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

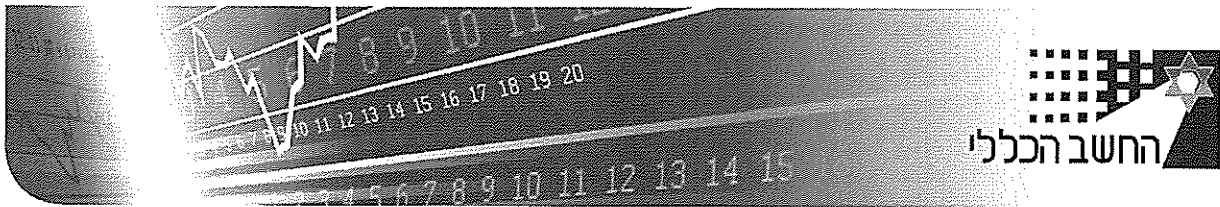
אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה	תחום נכסים ולוגיסטיקה
גף	תאריך 02.10.2019

שם קוד ההוצאה (בתקציב היחידה)	מס' קוד ההוצאה (בתקציב היחידה)	המוצר/שרות מתוכנן בפעולה	המוצר/שרות מתוכנן בנושא
			WBS= L-6400
	30001	00000	06300-

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

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

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

מספר הוראה: 7.2.2

פרק ראשי: התקשרויות ורכישות

מספר טופס: ט. 7.2.2.1

פרק משני: ועדות מכרזים ועבודות

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)
24.9.2019	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 11/12/2018, אישרה ועדת המכרזים (58 רגילה), התקשרות (מ – 1.3.2019 עד 30.9.2019), 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 (1.10.2019 עד 30.9.2020).</p>

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

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 1.10.2019 ועד 30.9.2020.
העלות הכוללת החדשית של ההתקשרות לאחזקה וניקיון של השטחים המשותפים – החלק הקנוי היא 67,000 ₪. העלות החדשית, כולל מע"מ 17%, היא 78,390 ₪.
העלות הכוללת לתקופה של 12 חודשים (מ-1.10.2019 עד 30.9.2020) היא 804,000 ₪. העלות, כולל מע"מ 17%, היא 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 אגף א' רכש, 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/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 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: 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 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 / 5א 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



אלה ר. נכסים ואחזקות (1994) בע"מ

תקציב מול ביצוע - בניין " בית כנפי האלה " רחבת חוץ 2018

מס'ד	הוצאה	תקציב שנתי	בפועל 2018
1	שכ"ע	330,000	352,679 ₪
2	הנ"ח+ביקורת חשבונות	18,000	18,000 ₪
3	הוצאות משרדיות	30,000	95,780 ₪
4	ייעוץ משפטי	12,000	14,465 ₪
5	ביטוח כולל צד ג'	42,000	45,329 ₪
6	מים	30,000	24,824 ₪
7	אחזקה ותיקונים	54,000	14,002 ₪
8	גינון	67,000	81,171 ₪
9	ניקיון	306,000	355,608 ₪
10	מעלית 9- תיקונים+חלקים	22,200	6,410 ₪
11	מעלית 9- בודק+שירות+בקרת איכות	12,000	25,022 ₪
12	שרות מ"א, ספרינקלרים, משאבות ספרינקלרים, כיבוי אש, שאיבת מים	12,000	4,500 ₪
13	חשמל	30,000	21,275 ₪
14	תרומות ומתנות	5,000	3,205 ₪
15	שמירה 06:00-18:00	197,000	216,000 ₪
16	פינוי אשפה	3,000	0 ₪
17	אגרות	12,837	6,720 ₪
18	ניקיון קירות מסך	32,000	11,757 ₪
19	הדברה	6,000	4,000 ₪
20	חומרים	12,000	54,008 ₪
21	שוחות ביוב	3,396	0 ₪
22	מאגרי מים	3,000	0 ₪
23	אגרת שילוט	2,485	3,056 ₪
	סה"כ	1,241,918	1,357,810 ₪
24	בצ"מ 7%	86,934	
25	קח"צ 5%	66,443	
	סה"כ תקציב אחזקה	1,395,295	1,357,810 ₪
	ניהול 15%	209,294	203,671 ₪
	סה"כ ניהול ואחזקת הבניין	1,604,589	1,561,481 ₪

דורי מיתקי, רו"ח
מס' רשיון 120681

$$\frac{1561481}{2} = 780740.5$$

804,000 ₪
2018
16 האם

23260

7/4/19



מדינת ישראל
State of Israel



השירות המרכזי לניהול ממשל
Central Bureau of Statistics
מנהל המידע והסטטיסטיקה

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

ז' בניסן תשע"ה

26 במרץ 2015

לכבוד
מנכ"ל ברלוביץ'
מנהל מניחל הזינר 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 לכדון.

בברכה,

אריה אהרון

עותק: מר גבי שוחט - סגן בכיר לחשבת הכללית
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

תיק 652



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

לכבוד
מר ניר ברלוביץ'
מינהל מינהל הדיור הממשלתי
משרד האוצר

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

1. מזה כשנתיים, קיימת מתלוקת בנושא עלות החזקת השטחים המשותפים בבנין בית כנפי האלה בירושלים.
2. החל מתאריך 22.6.2011, התקיימו פגישות ודינולים בשיתוף נציגי הלמ"ס, נציגי הדיור הממשלתי ובעלי חברת אלה ר. נכסים בע"מ, בנושא בדאקת עלויות אלה, המושלמות לחברת אלה ר. נכסים בע"מ, בגין התחזוקת 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 ש"ח כולל מע"מ), נתנה חברת אלה הצעה אחרונה ביום 5/12/12, כך שהעלות החדשית תעמוד על 82,151 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, תבהירה הלמ"ס לחברת אלה, כי היא מסתייגת גם מהסכום המופחת של 81,000 ש"ח, וכי עצם העברת התשלומים לתודשיים בסכום זה, אינו מהווה קיבול והסכמה כלשהי לגובה דמי התחזוקה המנופחתים.
5. יודגש כי ממועד זה, מאריכה הלמ"ס את ההסכם בשלושה חודשים בכל פעם, עד לתסדרת הנושא.
6. בפגישה האחרונה שערכה בתאריך 20.10.2013, בהשתתפות נציגות המחלקה המשפטית של משרד האוצר, נקבע כי לאור בעיה משפטית וסתירה הקיימת עם הוראות תקנון הבית המשותף, תיבדק מול משרד המשפטים האפשרות להחלפת המפתח בהתאם לחוק.
7. עד למועד מכתב זה ועל אף תזכורות לטיפול, טרם נענינו לסוגיה זו.
8. אודה לתתיחסותך בנדון.

בברכה,
אריה אחורן

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 ניטן - מנהל תחום נכסים ולוגיסטיקה, למ"ס



אגף ראשי, גבולות ולוגיסטיקה
יום שני כי שבט תשע"ה
09 פברואר 2015

סיכום דיון

הסדרת התקשורת לקבלת שירותי נחזקות שטחים משותפים
15.12.2014

משתתפים:

אמנון ניטן - מנהל תחום נכסים ולוגיסטיקה, למ"ס
מר יצחק לוי - מנהל חברת אלה ד, נכסים ואחזקות בע"מ
מר אלי לוי - ראש ענף נכסים ולוגיסטיקה

1. חברת אלה ד, נכסים ואחזקות מספקת ללמ"ס שירותי נחזקה תימונית (שטחים משותפים) בבנין כנפי האלה בירושלים, ממורעדי אכלוס הבנין בשנת 1999.
2. החל משנת 2012, נערכים דיונים ובידוקים בשוה"פ במינהל הדיור הממשלתי שבמשרד האוצר, על מנת להגיע לקבלת תשלום ריטאלי בגין שירותי הנחזקה. הוחלט כי לאור בעיה משפטית ולתנאי הקיימים עם הוראות תקנון חברת המשותף נושא הזכויות ברכוש המשותף, תיבדק גם מול משרד המשפטים, האפשרות להחליף את החתום בהתאם לחוק. בקשה לבידוק הסוגיה הוגשה למחלקת המשפטים של משרד האוצר ובכך למועד זה, טרם התקבלה החיוביות.
3. שירותי הנחזקה שכנודו, מחויבים, הכרחיים ונחוצים להתנהלות תקינה של הבנין ולכן מחייבת הלמ"ס מידי שלושה חודשים את הסכם נחזקה עם אלה ד, נכסים ואחזקות, עד לקבלת המענה הנדרש.
4. בסיכום, עם מר יצחק לוי, מנהל חברת הניהול, נמצאת תלופה לפתרון זמני של הסוגיה, כדלקמן:
 - א. בחודש אפריל לכל שנה, תקבל הלמ"ס, מאוחר הוצאות מפורט של השנה העוקבת (מאושר ע"י דו"ח), כאשר ההוצאה המקסימלית תעמוד על 67,000 ש"ח לחודש, לא כולל מע"מ (על פי מאזן ההוצאות לשנת 2013).
 - ב. סכום זה יהיה ללא הצמדה.
 - ג. במידה וימצאו הפרשים, הלמ"ס תזכה על כך.
 - ד. זיכוי של $12 \times 1,898.16 = 22,778$ ש"ח 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 החלטות על עבודת גדולת ומתותית.
 - ו. הלמ"ס, מעבר לשירותים השוטפים, תפנה מיוזמתה לחברת הנחזקה 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

המאת: Amnon Nissan
ישלח: יום שני 15 דצמבר 2014 10:22
גל: nirb@mof.gov.il; ronf-veltman (veltman-r@fachzukunft.co.il)
עותק: Arle Aharon; Eif Levi
נושא: שטחים משותפים למ"ס
קבצים מצורפים: Untitled001.pdf; Untitled001.pdf

גור/רונ, שלום רב.

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

התלפות שוננון לפינוג הין, הפעלת מנגנון במפורט בסעיף 5 להסכם התחזוקה קרי, שינוי דמי ניהול באמצעות הערכת תחזוקה מחדשת וניהור על תחזוקת סל השירותים. בנוסף, היה גיסיון להסדרת הנשא המשפטי. בעניין חלק הלמ"ס בבנין המשוקף, אך לא הנמקד.

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

מידי שנה (בחודש אפריל), הלמ"ס תקבל מאון הוצאות של חברת הניהול בגין תחזוקת השטחים המשותפים של השנה החולפת, כאשר התנאים יהיו:

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

מצ"ב מכתב 4- מאון של תחזוקת המשותפים לשנת 2013 (50% מנהוצאה עומד על 67,000 ₪ לא כולל מע"מ).

להזכרכם 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 בכסים ולוגיסטיקה
אגף רכש בכסים ולוגיסטיקה | מינהל ונושאבי אנוש
טל" 6592211-02 | פקס. 6592291-02 | www.obs.gov.il



אנא התחשבו בסביבה לפני הדפסת מייל זה

Vicky Zimerman

מארח	Ofra Shochatman
מארחת	085222033 אפריל 2013
אורח	הפוזיטיוניזם
מארחת	Amnon Nissan
מארחת	RE: ARC

שלום ויקי

בשנת 2002 נחתם הסכם בין הגרין אלון ר. לבין חלפ"ס בנושא ההצטרף הבניין ברחוב בנפוי גוריים 65 בירושלים. מטעם החברה, זונה בעקבות הסכם הסכירות שנחתם בשנת 1999 בין הגרין אלון ר. לתדירן הממשלתי.

החוקמורה המאשרת עם חברה אלון ר. לא בטוחה בעקבות הכרז, אזה בעקבות ההסכם בין החברות לדיור הממשלתי אשר איפשר ללפ"ס את ההקשרים עם החברה בנושא ההחזקה.

לסיכום, חרבות הלפ"ס 7.2.9 לא חלה על החקלאות זו.

לבני החזקה שבבעלות המדינה - בשנת 2002 נחתם הסכם נוסף עם חברה אלון ר. בנושא החזקה הבניין, באטח שבבעלות המדינה. מטעם זה החכם בעקבות החכם רכישת הבנין שבין החברה לדיור הממשלתי.

בחזרה תריכשה עמנו בקבטה מקורפה חרזה חוזהקה. והוא החידך עם המנייה. גם החקלאות לא חלה בחלקי החזקה עצמתי וליכן גם על החקלאות זו לפי חרזה חרחה 7.2.9.

בברכה
עפרה ארונטון
לשכה המפטיר

-----Original Message-----
 From: Amnon Nissan
 Sent: Wednesday, April 10, 2013 15:53 AM
 To: Ofra Shochatman
 Subject: PWS ARC

עופרה, שלום.

הש"ב בקטה להחקלאות עם חרות חלה בכופזה החזקה הבנה שכוון. גם בדיקה האם חרחה לפרק לעדה, חרחה 7.2.9.

חזרה,

אמנון

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

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 11.12.2018

- 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 28.2.2019 היא כ-7,067,940 ₪. המחירים כוללים מע"מ ותוספות בגין ההסכם הקיבוצי.
- מר אמנון ניסן, מנהל תחום נכסים ולוגיסטיקה, מצייין במכתבו מ-29.11.2018 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 מצייין 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

נוכת 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 זכתה 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 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 ל-7 חודשים נוספים (מ-1.3.2019 עד 30.9.2019), בהתאם, לסעיף 4 להסכם התחזוקה של החלק הקנוי.
- 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 ל-7 חודשים (מ-1.3.2019 עד 30.9.2019) היא 469,000 ₪. העלות, כולל מע"מ 17%, היא כ-548,730 ₪.

העלות השנתית הכוללת (מ-1.10.2018 עד 30.9.2019) היא 804,000 ₪. העלות, כולל מע"מ 17%, היא כ-940,680 ₪, כפי שהיתה בשנים הקודמות.

מסכום זה 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-1.3.2019 עד 30.9.2019 יעמוד על כ-523,730 ₪ (כולל מע"מ 17%). (הסכום הכולל לכל השנה מ-1.10.2018 עד 30.9.2019, לאחר הקיזוז יהיה כ-915,680 ₪.



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"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 לדור 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.

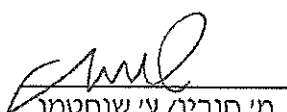
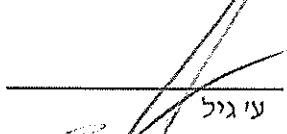

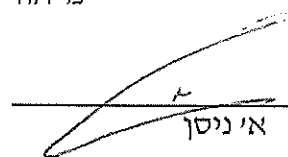
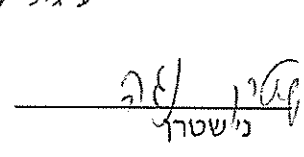
ב. הוועדה מאשרת את הארכת ההתקשרות עם חברת אלה ר. נכסים ואחזקות לתקופה של 7 חודשים, מ-1.3.2019 עד 30.9.2019, לביצוע שירותי תחזוקה (אחזקה וניקיון) לשטחים המשותפים בשטח הקנוי.

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 התודשית של ההתקשרות לאחזקה וניקיון של השטחים המשותפים – החלק הקנוי - היא 67,000 ₪. העלות החודשית, כולל מע"מ 17%, היא 78,390 ₪. העלות ל-7 חודשים (מ-1.3.2019 עד 30.9.2019) היא 469,000 ₪. העלות, כולל מע"מ 17%, היא כ-548,730 ₪. העלות השנתית הכוללת (מ-1.10.2018 עד 30.9.2019) היא כ-804,000 ₪. העלות, כולל מע"מ 17%, היא כ-940,680 ₪, כפי שהיתה בשנים הקודמות.

מסכום זה יקוּוּ 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 המשוער לתקופה מ-1.3.2019 עד 30.9.2019 יעמוד על כ-523,730 ₪ (כולל מע"מ 17%). (הסכום הכולל לכל השנה מ-1.10.2018 עד 30.9.2019, לאחר הקיזוז יהיה כ-915,680 ₪.

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

 מ' חורין, ע' שוחטמן
 ע' גיל
 ס' סוסנה
 א' ניסן
 נ' שטרך

167ns18