

אגף רכש, בכסים ולוגיסטיקה  
Acquisitions and Logistics Department

מספר וועדה רגילה 79

אל

חברי ועדת המכרזים

הנדון : אישור ועדת המכרזים

מצורף בזה אישור ועדת המכרזים בנושא הארכת התקשרות – מימוש זכות ברירה - עם אלה ר. נכסים ואחזקות למתן שירותי אחזקה חיצונית לחלק הקנוי בבניין הלמ"ס הנושא נדון בוועדה בתאריך 03/10/2022 והטיפול של ועדת המכרזים, לרבות חתימת כל חברי הועדה, הסתיים ב- 03/10/2022



בברכה,

אמנון ניסן  
מנהל אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה



מדינת ישראל  
State of Israel



אגף רכש, נכסים ולוגיסטיקה  
Acquisitions and Logistics Department

מספר: 79 - רגילה  
**סיכום בנושא הארכת התקשרות – מימוש זכות ברירה - עם אלה ר. נכסים ואחזקות (מס' ספק 511983546)**  
**למתן שירותי אחזקה חיצונית לחלק הקנוי בבניין הלמ"ס**

וועדת מכרזים רגילה מיום 3.10.2022

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 30.9.2022. סה"כ היקף ההתקשרות עם החברה מ-1.4.2012 עד 30.9.2022 היא כ-10,250,970 ₪. המחירים כוללים מע"מ ותוספות בגין ההסכם הקיבוצי.

2. מר אמנון ניסן, מנהל אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה, מציין במכתבו מ-20.9.2022 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, בתווה האחזקה בין מדינת ישראל לחברת אלה ר. שנחתם ב-27.7.2001, בסעיף 5 מפורט מנגנון להערכת דמי ניהול התחזוקה. בוצע ניסיון ארוך טווח שלא הסתיים מול מינהל הדיור הממשלתי, למימוש המנגנון.

מיצוי וייעול מקסימלי במסגרת הנסיבות והמגבלות

נוכח העובדה כי הדיור הממשלתי אינו מוצא פתרון בשלב זה, נעשה ניסיון במקביל, להביא לפתרון המחלוקת באופן עצמאי, מול חברת הניהול. הועברה הודעה, למנהל הדיור הממשלתי, בדבר ביצוע המהלך.

לאור כל האמור לעיל, נוהל מו"מ מול חברת אלה באופן עצמאי. במו"מ זה התקבלה הצעה להגשת מאזן שנתי להוצאות בגין השטחים המשותפים (ע"י חברת אלה) והתחשבות בסוף כל שנת כספים, כאשר הסכום המקסימלי לחודש, לפני מו"מ עם החברה, יעמוד על 67,000 ₪ לא כולל מע"מ.

הלמ"ס 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 ₪, עבור שנת 2017 בסך כ-28,132 ₪, עבור שנת 2018 בסך של כ-27,215 ₪, עבור שנת 2019 בסך של כ-15,745 ₪, עבור שנת 2020 בסך של כ-225,770 ₪ (זאת בשל שנת הקורונה והנוכחות הדלילה של כח האדם בבניין, דבר שהשפיע על היקף השימוש במערכות) ועבור שנת 2021 בסך של כ-184,588 ₪. המחירים לא כוללים מע"מ.

לאור העובדה כי הפתרון המשרדי מול חברת הניהול לקבלת מאזן שנתי להוצאות והתחשבות בסוף כל שנת כספים, נראה כמוצלח, אין סיבה שלא להמשיך בשיטה זו עד לקבלת פתרון אחר. בנוסף, חברת אלה הודיעה ב-2.5.2022 כי בשנים האחרונות הוצאות שירותי אחזקה חיצונית לחלק הקנוי בבניין הלמ"ס ולכן תחייב בחיוב קבוע בסך של 65,000 ₪ לחודש במקום 67,000 ₪ לחודש (המחירים לפני מע"מ).

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-1.10.2022 עד 30.9.2023), בהתאם, לסעיף 4 להסכם התחזוקה של החלק הקנוי.



מדינת ישראל  
State of Israel



הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה  
Central Bureau of Statistics  
دائرة الإحصاء المركزية

אגף רכש, נכסים ולוגיסטיקה  
Acquisitions and Logistics Department

3. העלות הכוללת החודשית של ההתקשרות לאחזקה וניקיון של השטחים המשותפים – החלק הקנוי - היא 65,000 ₪. העלות החודשית, כולל מע"מ 17%, היא 76,050 ₪. החל מחשבונית חודש אפריל (שנשלחה בחודש מאי) מתקבל זיכוי מחברת אלה בסכום כולל של כ-184,558 ₪, לפני מע"מ, שהם כ-215,970 ₪, כולל מע"מ 17%. הזיכוי מתקבל ב-9 תשלומים, עבור החודשים אפריל עד דצמבר 2022 (כולל), בסך של כ-20,510 ₪, לפני מע"מ (כ-24,000 ₪, כולל מע"מ) לכל חודש. העלות השנתית הכוללת (מ-1.10.2022 עד 31.12.2022) שהיתה אמורה להיות, היא כ-780,000 ₪ (65,000 ₪ X 12 חודשים). העלות, כולל מע"מ 17%, היא כ-912,600 ₪, (הוזלה של כ-2,000 ₪, לפני מע"מ לחודש, לפי הצעת החברה, לעומת החיוב שהיה בשנים הקודמות). אך כיון שהלמ"ס מקבלת זיכוי עבור 3 חודשים בהתקשרות זו (הזיכוי עבור אפריל עד ספטמבר 2022 הוא עבור ההתקשרות עד 30.9.2022), העלות השנתית המשוערת היא (65,000 ₪ - 20,510 ₪ = 44,490 ₪ X 3 חודשים = כ-133,470 ₪) + (65,000 ₪ X 9 חודשים = כ-585,000 ₪) = כ-718,470 ₪ לפני מע"מ. העלות, כולל מע"מ 17% היא כ-840,610 ₪. (780,000 ₪ - 61,530 ₪ זיכוי = כ-718,470 ₪, לפני מע"מ). מסכום זה יקוזז באחת מחשבוניות של הריבעון השני של שנת 2023, סכום הזיכוי עבור שנת 2022 של כ-25,000 ₪ לא כולל מע"מ 17% (סכום משוער). כך שסך התשלום המשוער לתקופה מ-1.10.2022 עד 30.9.2023 יעמוד על כ-693,470 ₪, לפני מע"מ, שהוא כ-811,360 ₪, כולל מע"מ 17%.

#### 4. החלטות

- א. הוועדה מסווגת את ההתקשרויות עם חברת אלה ר. נכסים ואחזקות כהתקשרויות למימוש זכות ברירה בהתאם לתקנה 3 ג לתקנות חובת המכרזים והוראת חשכ"ל 7.5.3. אין צורך במילוי טופס 7.5.3 – 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 7.5.3. סעיף 4 בחוזה התחזוקה לחלק הקנוי, מאפשר להאריך את ההתקשרות.
- ב. הוועדה מאשרת את הארכת ההתקשרות (מימוש זכות ברירה) עם חברת אלה ר. נכסים ואחזקות לתקופה של שנה, מ-1.10.2022 עד 30.9.2023, לביצוע שירותי תחזוקה (אחזקה וניקיון) לשטחים המשותפים בשטח הקנוי. לספק תשלום הודעה חד צדדית שתיחתם על ידי נציג הרכש. יצוין בה "בכפוף להזמנה חתומה על ידי מורשי החתימה".
- ג. בהסכם שנחתם בין הלמ"ס לבין חברת אלה נוסף סעיף שמחייב את חברת אלה לעמוד בהוראות החלות על עובדי קבלן במשרדי הממשלה, כולל בהוראות יישום ההסכם, בהוראות התכ"ס הרלוונטיות וכל הוראה אחרת המתייחסת לנושא זה.



מדינת ישראל  
State of Israel



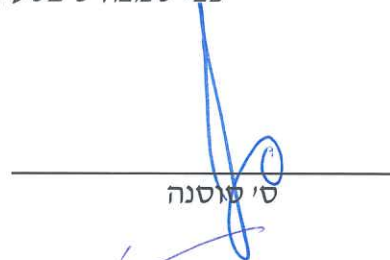
הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה  
Central Bureau of Statistics  
دائرة الإحصاء المركزية

אגף רכש, נכסים ולוגיסטיקה  
Acquisitions and Logistics Department

7. העלות הכוללת החודשית של ההתקשרות לאחזקה וניקיון של השטחים המשותפים – החלק הקנוי – מפורטת בסעיף 3 לעיל. סך התשלום המשוער לתקופה מ-1.10.2022 עד 30.9.2023 יעמוד על כ- 693,470 ₪, לפני מע"מ, שהוא כ-811,360 ₪, כולל מע"מ 17% להזמנה 4500220848 תתווסף שורה לתקופה של 3 חודשים (מ-1.10.2022 עד 31.12.2023), בסך של כ-133,470 ₪, לפני מע"מ שהם כ-156,160 ₪, כולל מע"מ 17% (44,490 ₪ X 3 חודשים בתוספת מע"מ). לקראת שנת 2023, יש להוסיף שורה נוספת לתקופה של 9 חודשים (מ-1.1.2023 עד 30.9.2023) לגבי הפרש העלות השנתית בסך של כ-585,000 ₪, לפני מע"מ שהם כ-684,450 ₪ (כולל מע"מ 17%), כפי שמפורט בסעיף 3 לעיל.

  
מ' חורי/ הי לוינברג

  
גי קונסטנטינובסקי

  
סי שושנה

  
ז' רפאלוביץ'

  
אי ניסן

190ak22

אגף בכיר מדיניות, תקצוב ותמחור

**קדם הזמנה לקנייה \***

אל: יחידת רכש ונכסים / רכש מפקד / רכש טכנולוגי / רכש פרסומים ודפוס

אבקש לרכוש את הטובין לפי הפרוט הר"מ:

שם המוצר/שרות:	הארכת התקשרות – ביצוע שרותי תחזוקה שטחים משותפים מיום 1.10.22 – 31.12.22
כמות:	עלות כוללת חודשית לאחזקה וניקיון שטח קנוי 65,000 ₪ ללא מע"מ עלות כוללת לתקופה של 3 חודשים היא 195,000 ₪ ללא מע"מ. סה"כ עלות כוללת מע"מ ל-3 חודשים היא 228,150 ₪.
שם הספק: (שדה לא חובה)	חברת אלה ר. נכסים ואחזקות בע"מ
צורך/מטרה/הערות:	שרותי תחזוקה שטחים משותפים
מסמכים מצורפים:	וועדת מכרזים

**פרטי היחידה הרוכשת:**

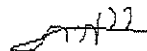
(במידה והפרטים אינם ידועים או ברורים, ניתן לפנות ליחידת תקציב – תמחיר, טלפונים כרמית - 2277, יואב – 2274, טובה - 2287)

אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה	תחום
תאריך	28.09.22

שם קוד ההוצאה (בתקציב היחידה)	מס' קוד ההוצאה (בתקציב היחידה)	המוצר/שרות מתוכנן בפעולה	המוצר/שרות מתוכנן בנושא	WBS
	3003	. __ 0000 __	6300	WBS=L-6400
	_ 0 _ _	. _ _ _ _	- 0 _ _ _ _	WBS=L-6400
<b>תקנה תקציבית</b>		המתוכננת בתקציב היחידה		
<b>תקנה תקציבית</b>		המתוכננת בתקציב היחידה		
<b>שם המזמין: אמנון ניסן</b>		חתימה _____		

28-9-2022

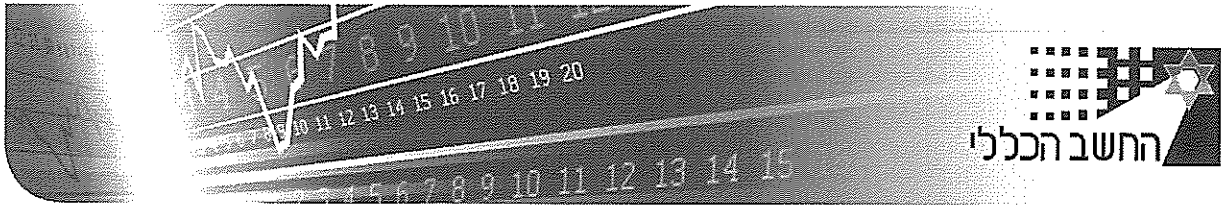
שם מאשר התקציב כרמית ליכטנשטיין



שם מבצע ההזמנה במערכת \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_

**רצוי להעביר את הפנייה במייל בגרסת WORD**

\* הטופס נועד לצורך הצגת נתוני הרכש המבוקש, כפי שאושרו במסגרת תקציב היחידה המזמינה



**שם הטופס: בקשה לאישור וסיווג התקשרות**

פרק ראשי: התקשרויות ורכישות	מספר הוראה: 7.2.2
פרק משני: ועדות מכרזים ועבודתן	מספר טופס: ט. 7.2.2.1

טופס זה ימולא על ידי היחידה המזמינה, טרם הפניה אל ועדת המכרזים.

<b>יחידה מזמינה</b>	<b>משרד/יחידה</b>
נכסים ולוגיסטיקה	הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה
תאריך הבקשה	לכבוד: ועדת מכרזים (שם הוועדה)
20.9.2022	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

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 5/9/2021, אישרה ועדת המכרזים (33 רגילה), התקשרות (מ – 1.10.2021 עד 30.9.2022), 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 זה ניכר בחסכון כספי משמעותי.

בנוסף, במהלך השנה, הודיעה החברה כי ההוצאות פחותות יותר ולכן תחייב בחיוב קבוע של 65,000 ₪ לחודש במקום 67,000 ₪ לחודש.

בנוסף לכך, בדו"ח תקציב אותו הגישה החברה ב-1.5.2022 עבור שנת 2021, החברה ציינה כי יש לזכות את הלמ"ס עבור שנת 2021 בסך של 184,588 ₪, לפני מע"מ, שהם כ-215,970 ₪ (כולל מע"מ 17%). החל מחשבונית אפריל 2022 (שהוגשה במאי 2022) החברה מזכה את הלמ"ס בכל חודש בסך של 20,510 ₪ (לפני מע"מ).

לאור זאת, אבקש לממש את הזכות להאריך את ההתקשרות עם חברת "אלה ר. נכסים ואחזקות בע"מ", ל – 12 חודשים נוספים (1.10.2022 עד 30.9.2023).

## שם טופס: בקשה לאישור וסיווג התקשרות

שם ההוראה: 7.2.2

פרק ראשי: התקשרויות ורכישות

מספר טופס: ט.7.2.2.1

פרק משני: ועדות מכרזים ועבודתן

### מאפייני השוק וניתוחו

מאפייני השוק מבחינת גודלו, היקפו הכספי, הספקים הפוטנציאליים הפועלים בו (מספרם, מאפייניהם, נקודות חוזק וחולשה שלהם, אופי השוק בעבר, מצבו בהווה וצפי לעתיד), כללי המשחק והעקרונות שעליהם מבוססת התחרות.
חברת אלה נבחרה לביצוע העבודה מתוקף הסכם תחזוקה שנחתם בעקבות הסכם רכישת הבניין ע"י המדינה.

### היקף ההתקשרות (היקף כספי, וכמותי ותקופת ההתקשרות המשוערת)

היקף כספי וכמותי משוער, תקופת התקשרות לרבות זכויות ברירה, בחינת תחזית היקף הכנסות שיתקבלו במסגרת המכרז, ככל שרלוונטי, ככל שצפויות להתקבל הכנסות (תוך התייחסות לתכנית העבודה השנתית של המשרד)
הארכת ההתקשרות תחל מיום 1.10.2022 ועד 30.9.2023.
העלות הכוללת החודשית של ההתקשרות לאחזקה וניקיון של השטחים המשותפים – החלק הקנוי היא 65,000 ₪. העלות החודשית, כולל מע"מ 17%, היא 76,050 ₪.
העלות הכוללת לתקופה של 12 חודשים (מ-1.10.2022 עד 30.9.2023) היא 780,000 ₪. העלות, כולל מע"מ 17%, היא 912,600 ₪.
מפאת מגבלה תקציבית יש לשריין בשלב הראשון הזמנה לשלושה חודשים בלבד 1.10.2022 ועד 31.12.2022, בסכום כולל של 195,000 ₪ לא כולל מע"מ. 228,150 ₪ כולל מע"מ.

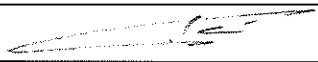
### מקור תקציבי לביצוע ההתקשרות

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 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 (1)3, (2)3 ו-(8)3).

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:

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

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

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

<b>האם בוצע הליך בחינת קיומם של ספקים/מיזמים</b> אם בוצע יש לפרט את תוצאותיו
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	שווי 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
							התקשרות המשך ראשונה לא כולל התקשרות המשך מבוקשת
							התקשרות המשך נוספת לא כולל התקשרות המשך מבוקשת
							התקשרות המשך מבוקשת

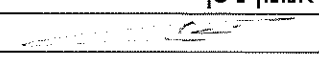
- האם מדובר בהארכה או בהרחבת ההתקשרות
- האם תנאי התקשרות המשך זהים להתקשרות הראשונה או מיטיבים עם המשרד

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

## Vicky Zimerman

---

נושא: רחבת חוץ: FW:

**From:** Dorit Yadid <Dorit@ella.co.il>  
**Sent:** Tuesday, May 3, 2022 8:38 AM  
**To:** Amnon Nissan <Amnonn@cbs.gov.il>; Sivan Gov Ari <sivang@cbs.gov.il>  
**Cc:** Yitzhak Levy <Yitzhak@ella.co.il>  
**Subject:** RE: רחבת חוץ

אמנון בוקר טוב,

איציק טעה, הסכום הוא 65,000 ₪ ולא 55,000 ₪.

בברכה  
דורית ידיד  
אלה ר. נכסים ואחזקות (1994) בע"מ  
054-5614053

[/https://www.ella.co.il](https://www.ella.co.il)

**From:** Amnon Nissan <Amnonn@cbs.gov.il>  
**Sent:** Monday, May 2, 2022 8:11 PM  
**To:** Dorit Yadid <Dorit@ella.co.il>; Sivan Gov Ari <sivang@cbs.gov.il>  
**Subject:** RE: רחבת חוץ

הי דורית,

בהמשך לשיחה עם איציק, אנא אשרי שמעתה ואילך, החיוב החודשי יעמוד על 55,000 ₪ במקום 67,000 ₪.

תודה,

אמנון ניסן  
מנהל אגף א' רכש, נכסים ולוגיסטיקה  
אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה | מינהל ומשאבי אנוש  
טל' 02-6592211 | פקס. 02-6592291 | [www.cbs.gov.il](http://www.cbs.gov.il)



הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה  
Central Bureau of Statistics  
مركز الإحصاء المركزي

**From:** Dorit Yadid [<mailto:Dorit@ella.co.il>]  
**Sent:** Monday, May 2, 2022 3:38 PM  
**To:** Amnon Nissan <Amnonn@cbs.gov.il>; Sivan Gov Ari <sivang@cbs.gov.il>  
**Subject:** רחבת חוץ

היי אמנון / סיון!

מצ"ב תקציב לרחבת חוץ לשנת 2021.

נא אישורכם.

בברכה

דורית ידיד

אלה ר. נכסים ואחזקות (1994) בע"מ

054-5614053

[/https://www.ella.co.il](https://www.ella.co.il)



## אלה ר.נכסים ואחזקות (1994) בע"מ

### תקציב מול ביצוע - בניין " בית כנפי האלה " רחבת חוץ 2021

מס"ד	הוצאה	תקציב שנתי	בפועל 2021
1	שכ"ע	330,000	378,371 ₪
2	הנ"ח+ש+ביקורת חשבונות	18,000	18,000 ₪
3	הוצאות משרדיות	30,000	100,891 ₪
4	ייעוץ משפטי	12,000	25,095 ₪
5	ביטוח כולל צד ג'	42,000	41,662 ₪
6	מים	30,000	6,900 ₪
7	אחזקה ותיקונים	54,000	20,177 ₪
8	גיבון	67,000	76,451 ₪
9	ניקיון	306,000	171,436 ₪
10	מעלית 9- בודק+שירות+בקרת איכות+תיקונים+חלקים	34,200	37,946 ₪
11	שרות מ"א, ספרינקלרים, משאבות ספרינקלרים, כיבוי אש, שאיבת מים	12,000	8,951 ₪
12	חשמל	30,000	30,077 ₪
13	תרומות ומתנות	5,000	18,438 ₪
14	שמירה 06:00-18:00	197,000	92,811 ₪
15	אגרות	12,837	2,130 ₪
16	ניקיון קירות מסך	32,000	0 ₪
17	הדברה	6,000	6,000 ₪
18	חומרים	12,000	30,945 ₪
19	שוחות ביוב	3,396	0 ₪
20	מאגרי מים	3,000	3,000 ₪
21	אגרת שילוט	2,485	7,958 ₪
	סה"כ	1,238,918	1,077,239 ₪
	ניהול 15%	185,838	161,586 ₪
	סה"כ ניהול ואחזקת הבניין	1,424,756	1,238,825 ₪

1,238,825 ₪

סה"כ עלויות שחושבו

619,412 ₪

804,000 ₪

184,588 ₪

חלק למ"ס 50%  
סכום ששולם ע"י למ"ס  
יתרה לזיכוי למ"ס

בברכה,  
שלומי ברגר, רו"ח



תיק 652



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 - בניון בית כנפי האלה בירושלים

1. מזה כשנתיים, קיימת מחלוקת בנושא עלות תחזוקת השטחים המשותפים בבניין בית כנפי האלה בירושלים.
2. הותל 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 ש"ח כולל מע"מ), נתנת חברת אלה תענה אחרונה ביום 5/12/12, כך שהעלות החדשית תעמוד על 81,151 ש"ח, כולל מע"מ. במקביל להצעה זו, קיבלה הלמ"ס הצעה נדנית 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, ונני עצם העברת התשלומים החדשיים 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 המתחזק בהתאם לחוק.
5. עד למועד מכתב זה ועל אף תזכורת לטיפול, טרם נענינו לסוגיה זו.
6. אודה להתייחסותך בנדון.

בצרכה,  
אריה אהרן

העתק: מר גבי שוחט - סגן בכיר לחשבת הכללית, משרד האוצר  
גבי אורית לוין - חשבת בכירה, למ"ס  
רבי נח שטרן - מנהלת אגף אי רכש, נכסים ולוגיסטיקה, למ"ס  
מר אמנון גוסן - מנהל תחום נכסים ולוגיסטיקה, למ"ס

gov 9546456 ירושלים שאור | ת.ד. 34525 גבעת שאור | 66 פינת רח' בק' | ת.ד. 34525 | Corner Buchl St., POB 34525 | Giv'at Shaul, Jerusalem 9546456 | Israel  
טלפון: 972-2-6592202 | פקס: 972-2-6513760 | www.cbs.gov.il | E-mail: info@cbs.gov.il



אגף ריש, גבסום ולוגיסטיקה  
יום שני כי שבט תשע"ה  
09 פברואר 2015

### סיכום דיון

#### החלטות הוועדה לביטול שינויי החוקות שטחיים משנת 2015

משותפים: מנהל ותום נכסים ולוגיסטיקה, למים  
מנכ"ל - מנהל חברת אלה ר. נכסים ואחזקות בע"מ  
מראלי לוי - ראש ענף נכסים ולוגיסטיקה

1. חברת אלה ר. נכסים ואחזקות מספקת ללמ"ש שירותי החזקה חיצונית (שטחים נשורפים) בבניין כנפי האלה בירושלים, ממועד אכלוס הבניין בשנת 1999.
2. החל משנת 2012, נערכים דיונים וביקורת בשיתוף מנהל הדיור הממשלתי שבמשרד האוצר, על מנת להגיע לקביעת תשלום ריאלי בגין שירותי החזקה. הוחלט כי לאור בעיה משפטית וסותרת נקיימת עם הנראות ונקנו הבית המשותף ונושא האכזריות ברכוש המשותף, תיברק גם מיל משורד המשפטים, האפשרות להחלפת המתחזה בהתאם לחוק. בקשה לביקורת הסגירה הוגשה למתלוק המשפטית של משרד האוצר ונכון למועד זה, טרם התקבלה החלטות.
3. שירותי החזקה שבנוון, מחויבים, הכרתיים ונחוצים להתנהלות תקינה של הבניין ולכן מחדשת הלמ"ש מנדי שלושה חודשים את הסכם החזקה עם אלה ר. נכסים ואחזקות, עד לקבלת המענה הנדרש.
4. בשיכרם, עם בור יצחק לוק, מנהל חברת הניהול, נמצאת תלופה לפתרון זמני של הסוגיות, כולקמן:
  - א. בחודש אפריל לכל שנה, תקבל הלמ"ש, מאון הוצאות מפורט של השנה העוקבת (מאושר ע"י רו"ח), כאשר הוצאה המקסימלית תעמד על 67,000 ש"ח לחודש, לא כולל מע"מ נעל פי מאון הוצאות לשנת 2013).
  - ב. סכום זה יהיה ללא הצמדה.
  - ג. במידה וימצאו הפרשים, הלמ"ש תזכה על כ"ד.
  - ד. זיכרי 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 מאון הוצאות לשנת 2013).
  - ה. הלמ"ש תהיה שתפה בכל החלטה על עבודה גדולה ומחוזות.
  - ו. הלמ"ש, בעבר לשינויים השוטפים, תפנה מירומחה לחברת החזקה בכל בקשה לשינוי/תיקון מערכות משותפות.
  - ז. יודגש כי אין בהסדר זמני זה, כדי לפגוע בטענות הצדדים לגבי ההסדר הסופי.

רשם: אלי לוי

הערת:  
משותפים  
חברי ועדת מכרזים

Amnon Nissan

מאת: Amnon Nissan  
בשליח: יום שני 15 דצמבר 2014 10:22  
אל: nlr@mo.gov.il; ronf-veltman (veltman-r@fachzulfanit.co.il)  
ענות: Arle Afarou; Eli Levi  
נושא: עכורים משותפים למ"ס  
קבצים מצורפים: Untitled001.pdf; Untitled001.pdf

גב' רות, שלום רב.

סוגיית עלות תחזוקת השטחים המשותפים של בנין הלמ"ס, טרם נפתרה. לאור זאת, הלמ"ס מחדשת מידי 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.

התלופות שנגמרו לפנינו היו, הפעלת מנגנון כמפורט בסעיף 5 להסכם התחזוקה קרי, שינוי דמי ניהול באמצעות הערכת תחזוקה מחדש וריחור על תחזוקת סל השירותים. בנוסף, היה ניסיון להסדרת הנושא המשפטי בענין חלק הלמ"ס בבנין המשותף, אך לא התקדם.

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

מידי שנה (בתודש אפריל), הלמ"ס תקבל מאזן הוצאות של חברת הניהול בגין תחזוקת השטחים המשותפים של השנה החולפת, כאשר התבטלים יהיו:

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

מג"ב מכתב יי 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 התוצאה סבירים??

תודה רבה,

אמנון ניסן  
מנהל תחום נכסים ולוגיסטיקה  
אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה | מינהל ומשאבי אנוש  
טל' 02-6592211 | פקס. 02-6592291 | [www.obs.gov.il](http://www.obs.gov.il)



אנא התחשב בסביבה לפני הדפסת מייל זה

נספח לחוזה למתן שירותים

שערך ונחתם בירושלים ביום 2 לחודש 9 2013

בין : ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל, הלשכה הנרכזת לטכניסטיקה באמצעות מנרשי חתומה לפי חוק נכסי הנדינה, התשי"א - 1951 (להלן : "המונח").

מטרת האהד

לבין : אלה ר. גבסיר ואחוקות (1994) בע"מ, ת.פ. 511783546 (להלן : "ההסכם")

מצד שני

והואיל ובין המונח לספק נהגה הסכם ביום 27.7.2001 במשא החוקות בניין הלג'יס שהוקפו עד ליום 31.8.2002 (להלן : "ההסכם");

והואיל ולפי ס' 4 להסכם נקדן להאריכו בהסכמה שני הצדדים ;

והואיל והעדת המוכרים של הלשכה אישרה הארכת תקופת ההסכם לביצוע שירותי אחזקה וניקיון של השטחים וזממערבזת המשותפת בשטח הנשכב עד לתאריך 30.6.2013 ;

והואיל והעדת המוכרים של הלשכה אישרה, בהחלטתה מיום 31.7.2013, הארכת של תקופת ההסכם לביצוע שירותי החזקה (אחזקה וניקיון) לשטחים המשותפים בשטח הקניו עד ליום 30.9.2013.

והואיל והספק מתחייב לעמוד בהוראות החלטה על עובדי קבלן במשרדי הממשלה, ובהוראות יישום ההסכם הקיבוצי אשר נחתם ביום 4.12.2012 בין שר האוצר ועובדי ההסתדרות בעמין שיפור הטאי השכר וההעסקה של עובדי ניקיון ושומר המועסקים על דיו קבלני שירותים במשרדי הממשלה (להלן : "ההסכם הקיבוצי") ובהוראות ההכ"מ הצדכניות מס' 7.11.3.3 ו- 7.11.3.4 ;

לפיכך הוגתנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן :

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

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

למחזיק : יאנון יאנון

אלח ר. גבסיר  
ואחוקות (1994) בע"מ

5. כל ההטאים בהסכם יוסיפו לחול בהקופה המוארכת.

ולראייתך באר המצדדים על התחום  
השב בניר  
השטח שהיה צריך לסטטיסטיקה  
הלשכה

הסן אסנונגל, ר"ת  
חשב בניר

אריקה אהרון  
סגנית בכיר  
בנהל ובשאבי אנוש

אלה נ. ז. ק"מ  
ראתקנות (1994) ג"מ  
הסן  
שם ההתחם והפקיד





### 3. הצהרות והתחייבויות הקבלן

- א. הקבלן מצהיר בזאת שקיבל לטיפולו את הבניין ואת כל המערכות בו במצב תקין ושלים ללא פגם בהתאם למפרטי הרכש וספרי המתקן של המערכות.
- ב. הקבלן מתחייב כלפי הלמ"ס לנקוט בכל הפעולות והאמצעים הדרושים לתחזק את הבניין ואת המערכות באופן תקין ויעיל על כל מרכיביהם ללא יוצא מן הכלל ועל פי נתוני היצרן וספרי המתקן של המערכות ברמה גבוהה בהתאם להוראות הסכם זה.
- ג. הקבלן מתחייב לבצע את כל עבודות השרות והאחזקה של הבניין ושל כל המערכות שבו, מכל מן וסוג שהוא, הדרושות לפעולה ותקינה, לרבות תיקון התקלות, טיפול מונע ושיפוץ חלקים בהתאם להוראת היצרן והמפרטים הטכניים וספרי המתקן.
- ד. הקבלן מתחייב להחזיק מלאי של חלפים עבור כל המערכות בכמות המספיקה לפחות למשך תקופת ההסכם ותקופת האופציה. הקבלן מתחייב לספק חלפים תקינים לתיקונים ולטיפול שוטף במשך תקופת ההסכם ותקופת האופציה אם תמומש.
- ה. הקבלן מתחייב להעסיק במערך כח האדם שיטפל במערכות, עובדים בעלי מומחיות מיומנות וכישורים מקצועיים הולמים, הבקאים במבנה והטייול הודרש לגביו.
- ו. הקבלן מתחייב בזאת לבצע בדיקות תקופתיות וטיפול מונע כפי שהדבר נדרש בספרי מתקן ובמפרטים הטכניים.
- ז. הקבלן מתחייב בזאת כי עם תום תקופת ההסכם ותקופת האופציה אם תמומש ישאיר את הבניין ואת המערכות בו במצב תקין ושלים ללא פגם בהתחשב בבלאי הטבעי.

### 4. תקופת החוזה

תקופת חוזה זה תהיה חמש שנים ממסירת החזקה, היינו מספטמבר 1999 ועד סוף אוגוסט 2004. החוזה ניתן להארכה בהסכמת הצדדים על דרך הודעה בכתב בכפוף לכך שלמ"ס יועמד תקציב מתאים על פי חוק התקציב. אולם לגבי סל השירותים הפנימיים הנזכר במפרט המיוחד תהיה ללמ"ס זכות לבטל חוזה זה, אם לדעתו היטיב וסאו הזמינות של השירותים אינם בהתאם להתחייבויות הקבלן על פי חוזה זה וזאת לאחר מתן התראה בכתב לקבלן על המחדלים והקבלן לא ענה לדרישות הלמ"ס. ביטול החוזה כאמור יבוצע על ידי מתן הודעה מהלמ"ס לקבלן בכתב של לפחות שלושה חודשים מראש.

### 5. שינוי דמי הניהול

- א. בתום 4 שנים מהמועד הקובע, יהיה כל אחד מהצדדים רשאי לבקש הערכת דמי ניהול התחזוקה מחדש על ידי הגשת הודעה בכתב לצד השני (להלן-ההודעה).
- ב. תוך 21 ימים מיום הגשת הודעה כזו על ידי הלמ"ס או תוך 21 ימים מקבלת הודעה כזו על ידי הלמ"ס שהוגשה על ידי הקבלן, יעריך הממונה לניהול התחזוקה הארצי בדיוור הממשלתי את דמי ניהול התחזוקה מחדש.

Vicky Zimerman

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

שלום ויקי

בשנת 2002 נחתם הסכם בין חברת אלה ר. לבין הלה"ם בנושא החזקה הבניין בדגוב כנפי נשרים 66 בירושלים, השטח השכור, זאת בעקבות הסכם השכירות שנוחתם בשנת 1999 בין חברת אלה ר. והדיוור הממשלתי.

ההתקשרות הראשונה עם חברת אלה ר. לא נפתחה בעקבות חלד, אלה בעקבות ההסכם בין החברה לדיוור הממשלתי אשר איפשר לה"ם את החתקשרות עם החברה בנושא ההחזקה. לפיכך, הוראה זכ"ס 7.2.9 לא אלה על התקשרות זו.

לגבי החלד שבבעלות המדינה- בשנת 2001 נחתם הסכם נוסף עם חברת אלה ר. בנושא החזקה הבניין, בטוח שבבעלות המדינה. הסכם זה נחתם בעקבות הסכם כליטח הבניין שבין החברה לדיוור הממשלתי.

בחזרה הרכישה עצמו נקבעה תקופת חזרה החזקה, והוא הוארך עם השנים. גם התקשרות דאה לא נולדה בתכוד החזקה עצמאי ולכן גם על התקשרות זו לא הלה חוראה 7.2.9.

כברכה  
עופרה טופטין  
לשכה השפטית

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

עופרה, שלום.

מצ"ב בקשה להתקשרות עם חברת אלה בנושא החזקה הבנה שכור. גם בדיקה האם צריך לצרף לוודעה, טופס 7.2.9.

תודה,

אמנון.

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

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 תודשים (מ-1.4.2012 עד 30.6.2012), בעלות של כ-320,700 ₪. ההתקשרות הוארכה מדי תקופה, בעקבות אישורים של ועדת המכרזים, עד 30.9.2020. סה"כ היקף ההתקשרות עם החברה מ-1.4.2012 עד 30.9.2021 היא כ-9,498,030 ₪. המחירים כוללים מע"מ ותוספות בגין ההסכם הקיבוצי.

2. מר אמנון ניסן, מנהל תחום נכסים ולוגיסטיקה, מציין במכתבו מ-12.8.2021 ובמכתבים קודמים, כי ועדת המכרזים אישרה את ההתקשרויות הקודמות בכפוף לביצוע בדיקה משפטית באמצעות הדיור הממשלתי לגבי אופן החישוב, לתשלום עבור השטחים המשותפים.

מר ניסן מציין כי אין באפשרות המשרד למכרז שירות זה, כיון שמדובר בשירות חיצוני לשטחים ציבוריים שאינם בבעלות ה"מ"ס במלואם ומשותפים בכ-50% נוספים לבעל הנכס (כדוגמת שירותי תחזוקה וועד בית בבניין משותף). יחד עם זאת, בחוזה האחזקה בין מדינת ישראל לחברת אלה ר. שנחתם ב-27.7.2001, בסעיף 5 מפורט מנגנון להערכת דמי ניהול התחזוקה. בוצע ניסיון ארוך טווח שלא הסתיים מול מינהל הדיור הממשלתי, למימוש המנגנון.

מיצוי וייעול מקסימלי במסגרת הנסיבות והמגבלות

נוכח העובדה כי הדיור הממשלתי אינו מוצא פתרון בשלב זה, נעשה ניסיון במקביל, להביא לפתרון המחלוקת באופן עצמאי, מול חברת הניהול. הועברה הודעה, למנהל הדיור הממשלתי, בדבר ביצוע המהלך.

לאור כל האמור לעיל, נוהל מו"מ מול חברת אלה באופן עצמאי. במו"מ זה התקבלה הצעה להגשת מאזן שנתי להוצאות בגין השטחים המשותפים (ע"י חברת אלה) והתחשבות בסוף כל שנת כספים, כאשר הסכום המקסימלי לחודש, לפני מו"מ עם החברה, יעמוד על 67,000 ₪ לא כולל מע"מ.

הלמ"ס זוכתה עבור שנת 2013, בסך של כ-26,878 ₪, עבור שנת 2014 בסך של כ-26,142 ₪ עבור שנת 2015 בסך של כ-33,593 ₪, עבור שנת 2016 בסך של כ-27,560 ₪, עבור שנת 2017 בסך של כ-28,132 ₪, עבור שנת 2018 בסך של כ-27,215 ₪, עבור שנת 2019 בסך של כ-15,745 ₪ ועבור שנת 2020 בסך של כ-225,770 ₪ (זאת בשל שנת הקורונה והנוכחות הדלילה של כח האדם בבניין, דבר שהשפיע על היקף השימוש במערכות). המחירים לא כוללים מע"מ.

לאור העובדה כי הפתרון המשרדי מול חברת הניהול לקבלת מאזן שנתי להוצאות והתחשבות בסוף כל שנת כספים, נראה כמוצלח, אין סיבה שלא להמשיך בשיטה זו עד לקבלת פתרון אחר.

לאור כל האמור לעיל, מבקש מר ניסן להאריך את ההתקשרות עם חברת אלה ר. נכסים לביצוע תחזוקת השטחים המשותפים של החלק הקנוי לשנה נוספת (מ-1.10.2021 עד 30.9.2022), בהתאם, לסעיף 4 להסכם התחזוקה של החלק הקנוי.



מדינת ישראל  
State of Israel



הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה  
Central Bureau of Statistics  
دائرة الإحصاء المركزية

אגף רכש, נכסים ולוגיסטיקה  
Acquisitions and Logistics Department

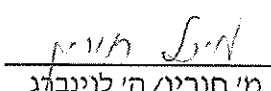
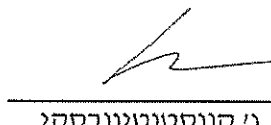

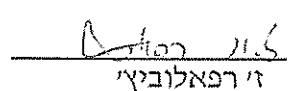
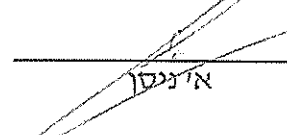
3. העלות הכוללת החודשית של ההתקשרות לאחזקה וניקיון של השטחים המשותפים – החלק הקנוי - היא 67,000 ₪. העלות החודשית, כולל מע"מ 17%, היא 78,390 ₪. יתקבל זיכוי מתברת אלה על סך כ-225,770 ₪ לפני מע"מ, שהם כ-264,151 ₪, כולל מע"מ 17%. הזיכוי יתקבל ב-5 תשלומים, עבור החודשים אוגוסט עד דצמבר 2021 (כולל), בסך של כ-45,154 ₪, לפני מע"מ (כ-52,830 ₪, כולל מע"מ) לכל חודש. העלות השנתית הכוללת (מ-1.10.2021 עד 30.9.2022) שהיתה אמורה להיות, היא 804,000 ₪ (67,000 ₪ X 12 חודשים). העלות, כולל מע"מ 17%, היא כ-940,680 ₪, כפי שהיתה בשנים הקודמות. אך כיון שהלמ"ס תקבל זיכוי עבור 3 חודשים בהתקשרות זו (הזיכוי עבור אוגוסט וספטמבר 2021 הוא עבור ההתקשרות עד 30.9.2021), העלות השנתית המשוערת היא (67,000 ₪ - 45,154 ₪ = 21,846 ₪ X 3 חודשים = כ-65,538 ₪) + (67,000 ₪ X 9 חודשים = כ-603,000 ₪) = כ-65,538 ₪ + כ-603,000 ₪ = כ-668,538 ₪ לפני מע"מ. העלות, כולל מע"מ 17% היא כ-782,190 ₪. (804,000 ₪ - 135,462 ₪ זיכוי = כ-668,538 ₪ לפני מע"מ). מסכום זה יקוזז באחת מחשבונות של הריבעון השני של שנת 2022, סכום הזיכוי עבור שנת 2021 של כ-25,000 ₪ לא כולל מע"מ 17% (סכום משוער). כך שסך התשלום המשוער לתקופה מ-1.10.2021 עד 30.9.2022 יעמוד על כ-643,538 ₪, לפני מע"מ, שהוא כ-752,940 ₪, כולל מע"מ 17%.

#### 4. החלטות

- א. הוועדה מסווגת את ההתקשרויות עם חברת אלה ר. נכסים ואחזקות כהתקשרויות למימוש זכות ברירה בהתאם לתקנה 3 ג לתקנות חובת המכרזים והוראת חשכ"ל 7.5.1. אין צורך במילוי טופס 7.6.3.1.1 – דו"ח סיכום התקשרות. זאת, על סמך חוות דעתה של עו"ד עפרה שוחטמן מהלשכה המשפטית, המציינת כי בשנת 2001 נחתם הסכם עם חברת אלה ר. בנושא תחזוקת הבניין, בשטח 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 7.5.2 (7.2.9 בעבר). סעיף 4 בחוזה התחזוקה לחלק הקנוי, מאפשר להאריך את ההתקשרות.
- ב. הוועדה מאשרת את הארכת ההתקשרות עם חברת אלה ר. נכסים ואחזקות לתקופה של שנה, מ-1.10.2021 עד 30.9.2022, לביצוע שירותי תחזוקה (אחזקה וניקיון) לשטחים המשותפים בשטח הקנוי. לספק תשלח הודעה חד צדדית שתיחתם על ידי נציג הרכש. יצוין בה "בכפוף להזמנה חתומה על ידי מורשי החתימה".
- ג. בהסכם שנחתם בין הלמ"ס לבין חברת אלה נוסף סעיף שמחייב את חברת אלה לעמוד בהוראות החלות על עובדי קבלן במשרדי הממשלה, כולל בהוראות יישום החסכם, בהוראות התכ"ם הרלוונטיות וכל הוראה אחרת המתייחסת לנושא זה.

~ 2 ~

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

 מי חוריה/ה' לוינבאג	 גי קונסטנטינובסקי	 סי קוסנה
 ד' רפאלוביץ'	 א' ניסן	

126ak21