

אגף רכש, נכסים ולוגיסטיקה  
Acquisitions and Logistics Department

מספר וועדה רגילה 72/2023

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 4.9.2023 והטיפול של ועדת המכרזים, לרבות חתימת כל חברי הוועדה, הסתיים ב- 4.9.2023

בברכה,

אמנון גיסן  
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

72/2023

מספר: - 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 4.9.2023

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 30.9.2023. סה"כ היקף ההתקשרות עם החברה מ-1.4.2012 עד 30.9.2023 היא כ-11,062,330 ₪. המחירים כוללים מע"מ ותוספות בגין ההסכם הקיבוצי.

2. מר אמנון ניסן, מנהל אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה, מציין במכתבו מ-22.8.2023 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 מול חברת אלה באופן עצמאי. במו"מ זה התקבלה הצעה להגשת מאזן שנתי להוצאות בגין השטחים המשותפים (ע"י חברת אלה) והתחשבויות 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), עבור שנת 2021 בסך של כ-184,588 ₪ ועבור שנת 2022 בסך של כ-50,432 ₪. המחירים לא כוללים מע"מ. לאור העובדה כי הפתרון המשרדי מול חברת הניהול לקבלת מאזן שנתי להוצאות והתחשבויות 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-1.10.2023 עד 30.9.2024), 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 מרץ (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 מרץ עד ספטמבר 2023 הוא עבור ההתקשרות עד 30.9.2023), העלות השנתית המשוערת היא (65,000 ₪ - 5,043 ₪ = 59,957 ₪ X 3 חודשים = כ-179,871 ₪) + (65,000 ₪ X 9 חודשים = כ-585,000 ₪) = כ-764,871 ₪ לפני מע"מ. העלות, כולל מע"מ 17% היא כ-894,900 ₪. (780,000 ₪ - 15,129 ₪ זיכוי = כ-764,871 ₪, לפני מע"מ). מסכום זה יקוזז באחת מחשבוניות של הריבעון השני של שנת 2024, סכום הזיכוי עבור שנת 2023 של כ-25,000 ₪ לא כולל מע"מ 17% (סכום משוער). כך שסך התשלום המשוער לתקופה מ-1.10.2023 עד 30.9.2024 יעמוד על כ-743,505 ₪, לפני מע"מ, שהוא כ-869,900 ₪, 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. מצ"ב טופס 7.5.3 – דו"ח סיכום התקשרות. 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-1.10.2023 עד 30.9.2024, 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 ההסכם, בהוראות התכ"ס הרלוונטיות וכל הוראה אחרת המתייחסת לנושא זה.
- ד. העלות הכוללת החודשית של ההתקשרות לאחזקה וניקיון של השטחים המשותפים – החלק הקנוי – מפורטת בסעיף 3 לעיל. סך התשלום המשוער לתקופה מ-1.10.2023 עד 30.9.2024 יעמוד על כ-764,871 ₪, לפני מע"מ, שהוא כ-894,900 ₪, כולל מע"מ 17% להזמנה 4500220848 תתווסף שורה לתקופה של 3 חודשים (מ-1.10.2023 עד 31.12.2024), בסך של כ-179,871 ₪, לפני מע"מ שהם כ-210,450 ₪, כולל מע"מ 17% (59,957 ₪ X 3 חודשים בתוספת מע"מ). לקראת שנת 2024, יש להוסיף שורה נוספת לתקופה של 9 חודשים (מ-1.1.2024 עד 30.9.2024) 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' חורין/ ע' שוחטמן      ג' קונסטנטינובסקי/ ד' ליאנוב      ס' סאסנה

ז' רפאלוביץ'      א' ניסן (738)

146ak23  
~ 2 ~

אגף בכיר מדיניות, תקצוב ותמחור  
**קדם הזמנה לקנייה \***

259

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 1.10.23-31.12.23   |
| כמות:            | עלות כוללת חודשית לאחזקה וניקיון שטח קנוי 65,000 ₪ לא כולל מע"מ<br>עלות כוללת לתקופה של 3 חודשים היא 65,000 ₪ *3=<br>195,000 ₪ ללא מע"מ.<br>סה"כ עלות ל-3 חודשים היא כ- 228,150 ₪ כולל מע"מ. |
| שם הספק:         | חברת אלה ר. נכסים ואחזקות בע"מ<br>(שדה לא חובה)  |
| צורך/מטרה/הערות: | שרותי תחזוקה שטחים משותפים   |
| מסמכים מצורפים:  | בקשה להארכת התקשרות וועדת מכרזים   |

**פרטי היחידה הרוכשת:**

(במידה והפרטים אינם ידועים או ברורים, ניתן לפנות ליחידת תקציב – תמחיר, טלפונים מיכל - 2236, טובה - 2287)

|                  |                          |
|------------------|--------------------------|
| תחום             | אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה |
| נכסים ולוגיסטיקה | תאריך 22.8.23            |

| שם קוד<br>ההוצאה<br>(בתקציב היחידה) | מס' קוד<br>ההוצאה<br>(בתקציב היחידה) | המוצר/שרות<br>מתוכנן<br>בפעולה | המוצר/שרות מתוכנן<br>בנושא |
|-------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| אחזקות מבנים                        | 3003                                 | 0000                           | 6300                       |
|                                     |                                      |                                | WBS= L-6400                |

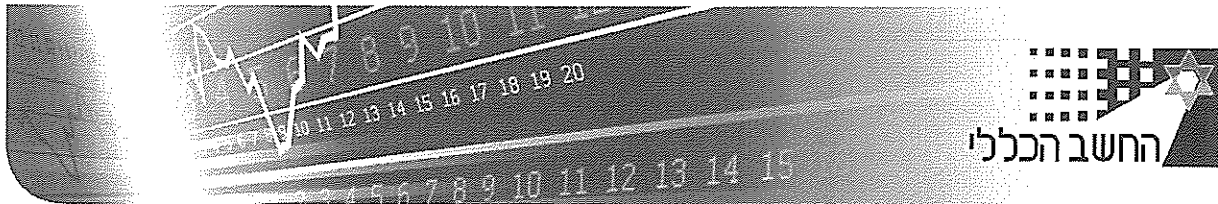
|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| תקנה תקציבית         | המתוכננת בתקציב היחידה |
| מרכז קרנות           | 64002165               |
| שם המזמין אמנון ניסן | חתימה                  |

תאריך 27.8.23

חתימה

שם מאשר התקציב\_ מיכל מחמלי





**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.

|                                   |                                |
|-----------------------------------|--------------------------------|
| <b>יחידה מזמינה</b>               | <b>משרד/יחידה</b>              |
| נכסים ולוגיסטיקה                  | הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה       |
| תאריך הבקשה                       | לכבוד: ועדת מכרזים (שם הוועדה) |
| 22.8.23                           | 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 3.10.2022, אישרה ועדת המכרזים (79 רגילה), התקשרות (מ – 1.10.2022 עד 30.9.2023), 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 הקודמת, 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 בתאריך 28.3.23 עבור שנת 2022, ציינה החברה כי יש לזכות את הלמ"ס עבור שנת 2022 בסך של 50,432 ₪, לפני מע"מ, שהם כ-59,005 ₪ (כולל מע"מ 17%).

החל מחשבונית מרץ 2023 (שהוגשה אפריל 2023) החברה מזכה את הלמ"ס בכל חודש בסך של 5,043 ₪ (לפני מע"מ).

לאור זאת, אבקש לממש את הזכות להאריך את ההתקשרות עם חברת "אלה ר. נכסים ואחזקות בע"מ", ל – 12 חודשים נוספים (1.10.2023 עד 30.9.2024).

## 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 1.10.2023 ועד 30.9.2024.   |
| 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-1.10.2023 עד 30.9.2024) היא כ- 780,000 ₪. העלות, כולל מע"מ 17%, היא 912,600 ₪.   |
| מפאת מגבלה תקציבית יש לשריין בשלב הראשון הזמנה לשלושה חודשים בלבד 1.10.2023 ועד 31.12.2023, בסכום כולל של 195,000 ₪ לא כולל מע"מ. 228,150 ₪ כולל מע"מ.                                       |

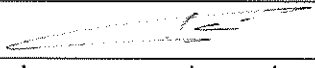
### מקור תקציבי לביצוע ההתקשרות

|   |
|---|
| 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: 3003: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: ט.7.2.2.1

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 19ה – התקשרות במכרז ממוכן מהיר. תקנת משנה \_\_\_\_\_

### נימוקים לבקשה

נא להתייחס בין היתר לסעיפים הבאים:

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

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

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

|  |
|--|
| <p><b>האם בוצע הליך בחינת קיומם של ספקים/מיזמים</b></p> <p>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 ועבודות

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                   |
|                                   |                |              |      |                              |   |                                 | 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 / 5 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  |

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| התקשרויות ורכישות | פרק ראשי:   |
| ניהול ההתקשרות    | פרק משני:   |
| 7.5.3             | מספר הוראה: |
| 1                 | מהדורה:     |

משרד האוצר  
אגף החשב הכללי  
תכ"ם - התקשרויות ורכישות



**נספח ב**

תבנית דוח סיכום התקשרות

|                          |                                   |
|--------------------------|-----------------------------------|
| משרד                     | יחידה מזמינה                      |
| הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה | אגף רכש, נכסים ולוגיסטיקה         |
| שם ועדת מכרזים           | תאריך                             |
| רגילה                    | 30.8.2023                         |
| שם מנהל ההתקשרות         | תפקיד                             |
| אמנון ניסן               | מנהל אגף א' רכש, נכסים ולוגיסטיקה |

**פרטי מכרז:**

|                               |                                 |   |
|-------------------------------|---------------------------------|---|
| מספר מכרז (מספר סידורי + שנה) | שם המכרז                        | נושא ההתקשרות   |
|                               |                                 | ביצוע שירותי תחזוקה לשטחים משותפים של הנכס בבעלות בבניין הראשי של הלמ"ס בירושלים. |
| מועד פרסום המכרז              | סוג ההליך                       | שוי ההתקשרות  |
|                               | פטור ממכרז (במסגרת הסכם שכירות) | 1 שנה   |
|                               |                                 | 894,900 ₪ לשנה  |

**שינויים**

**1. שינויים בהתקשרות (יש לסמן X במשבצת המתאימה)**

|  |
|--|
| <input type="checkbox"/> לא היו שינויים במהלך ההתקשרות<br><input type="checkbox"/> היו שינויים שבוצעו במהלך ההתקשרות, כמפורט להלן: |
|  |
|  |

**2. אירועים חריגים והפרות חוזה (יש לסמן X במשבצת המתאימה)**

|   |
|---|
| <input type="checkbox"/> לא היו אירועים חריגים או הפרות חוזה במסגרת ההתקשרות<br><input type="checkbox"/> היו אירועים חריגים או הפרות חוזה במסגרת ההתקשרות, כמפורט להלן: |
|---|

**3. הליכים משפטיים ותוצאותיהם (יש לסמן X במשבצת המתאימה)**

|   |
|---|
| <input type="checkbox"/> לא היו הליכים משפטיים במסגרת ההתקשרות<br><input type="checkbox"/> היו הליכים משפטיים במסגרת ההתקשרות, כמפורט להלן: |
| לא היו הליכים משפטיים   |

עמוד 1 מתוך 2

בתוקף מיום: 10.03.2022


תפקיד: מנהל מינהל הרכש הממשלתי

שם המאשר: גל אמיר

לפניות ושאלות: takam@mof.gov.il

לקבלת עדכונים במערכת: לחץ כאן

אתר הוראות תכ"ם: קישור לאתר

|                   |             |  |   |
|-------------------|-------------|--|---|
| התקשרויות ורכישות | פרק ראשי:   | משרד האוצר<br>אגף החשב הכללי<br>תכ"ם – התקשרויות ורכישות |  |
| ניהול ההתקשרות    | פרק משני:   |  |   |
| 7.5.3             | מספר הוראה: |  |   |
| 1                 | מהדורה:     |  |   |

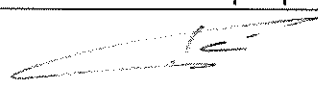
**4. שביעות רצון מהספק**

|   |                                     |  |
|---|-------------------------------------|--|
| שם הספק / הספקים  | מספר מזהה (ח.פ., עוסק מורשה וכדומה) |  |
| אלה ר. נכסים ואחזקות בע"מ   | 511983546                           | *ככל שקיימים מספר ספקים, יש למלא חוות דעת עבור כל ספק בנפרד. |
| <b>מתן חוות דעת כללית על אודות התנהלות הספק הזוכה ועמידה בהתחייבויותיו</b><br>יש לתת ציונים בין 1-5 ולהוסיף נימוק בגין הציון (בשורה מתחת)   |                                     |  |
| מקרא:<br>ציון 1 – שביעות רצון נמוכה מאוד באופן עקבי לאורך תקופת ההתקשרות.<br>ציון 2 – שביעות רצון נמוכה במספר אירועים לאורך תקופת ההתקשרות.<br>ציון 3 – שירות סביר במהלך תקופת ההתקשרות.<br>ציון 4 – שירות איכותי לאורך תקופת ההתקשרות, למעט חריגים בודדים.<br>ציון 5 – שירות מצוין לאורך תקופת ההתקשרות. |                                     |  |
| <b>איכות הטובין / השירות / העבודה / המקרקעין, שסופקו במסגרת ההתקשרות</b>  |                                     |  |
| ציון – 4_ (בין 1-5) נימוק –   |                                     |  |
| <b>עמידת הספק באמנת השירות ובחובותיו החוזיות</b>  |                                     |  |
| ציון – 4_ (בין 1-5) נימוק –   |                                     |  |
| <b>התנהלות כללית של הספק יחסי אנוש</b>  |                                     |  |
| ציון – 4_ (בין 1-5) נימוק –   |                                     |  |
| <b>טיפול בחריגות</b>  |                                     |  |
| ציון – 4_ (בין 1-5) נימוק –   |                                     |  |

**5. סיכום והפקת לקחים**

|   |
|---|
| האם הליך ההתקשרות הביא לתוצאות הרצויות?             |
| אין ברירה אחרת. השירות הוא על פי הסכם               |
| תובנות והמלצות להתקשרות עתידית                      |
| מומלץ המשך התקשרות, על אף שביעות הרצון הנמוכה יחסית |

**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 2022

| מס"ד | הוצאה  | בפועל 2022  |
|------|--|-------------|
| 1    | שכ"ע   | ₪ 396,612   |
| 2    | הנ"חש+ביקורת חשבונות   | ₪ 18,000    |
| 3    | הוצאות משרדיות   | ₪ 119,965   |
| 4    | ייעוץ משפטי  | ₪ 38,768    |
| 5    | ביטוח כולל צד ג'   | ₪ 42,519    |
| 6    | מים  | ₪ 9,187     |
| 7    | אחזקה ותיקונים   | ₪ 43,699    |
| 8    | גינון  | ₪ 135,213   |
| 9    | ניקיון   | ₪ 178,354   |
| 10   | מעלית 9- בודק+שירות+בקרת איכות+תיקונים+חלקים                 | ₪ 38,882    |
| 11   | שרות מ"א, ספרינקלרים, משאבות ספרינקלרים, כיבוי אש, שאיבת מים | ₪ 12,750    |
| 12   | חשמל   | ₪ 29,243    |
| 13   | תרומות ומתנות  | ₪ 21,887    |
| 14   | שמירה 06:00-23:00  | ₪ 150,780   |
| 15   | אגרות  | ₪ 1,556     |
| 16   | ניקיון קירות מסך   | ₪ 20,000    |
| 17   | הדברה  | ₪ 6,000     |
| 18   | חומרים   | ₪ 41,342    |
| 19   | מאגרי מים  | ₪ 3,000     |
| 20   | אגרת שילוט   | ₪ 2,796     |
|      | סה"כ   | 1,310,553   |
|      | ניהול 15%  | 196,583     |
|      | סה"כ ניהול ואחזקת הבניין                                     | ₪ 1,507,136 |

₪ 1,507,136

סה"כ עלויות שחושבו

₪ 753,568

חלק למ"ס 50%

₪ 804,000

סכום ששולם ע"י למ"ס

₪ 50,432

יתרה לזיכוי למ"ס

בברכה,  
שלומי ברגר, רו"ח

$$\frac{1507136}{2} = 753568$$

למשל אלמס סינוי 50432



מדינת ישראל  
State of Israel



המרכז הלאומי לסטטיסטיקה  
Central Bureau of Statistics  
مركز الإحصاء المركزي

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

71 בגניסן תשע"ה  
26 במרץ 2015

לכבוד  
מר ניר מרלוביץ  
מנהל מינהל הדינר הממשלתי

הנדון: זמני אחזקת שטחים משותפים - בבניין בית כנפי האלה בירושלים  
טימוכין - מכתבי מיום 3.8.2014

1. מכתבי שבטימוכין בעניין מחלוקת בנושא עלות תחזוקת השטחים המשותפים בבניין בית כנפי האלה בירושלים, טרם נענה.
2. אמקש את הוועיחסותך לנדון.

בברכה,  
אריה אהרון

ענתק: 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 616



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 מר לוביץ  
מנהל מינהל הדיור הממשלתי  
משרד האוצר

הנדון: זימני אחריות שטחים משותפים - בניון בית כנפי האלת בירושלים

1. מזה משנתנים, קיימת מרלוקת בנושא עלות תחזוקת השטחים המשותפים בבניון בית לפי האלת 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, בניון תחזוקת השטחים המשותפים בבניון בית כנפי האלת בירושלים.
3. המדינה טענה כי חברת אלה גובה עלויות גבוהות ובלתי סבירות (ביקשת להחליף מהחוק. לאור טענות המדינה כי נמדדו בעלויות גבוהות מאוד (108,000 ש"ח כולל מע"מ), נתנה חברת אלה הצעה אחרונה ביום 5/12/12, כך שהעלות החדשה תעמד על 81,151 ש"ח, כולל מע"מ. במקביל להצעה זו, קיבלה הלמ"ס הצעת נדית בגובה של 34,000 ש"ח לחודש, כולל מע"מ.
4. כמו כן, הבהירה הלמ"ס לחברת אלה, כי היא מסתייגת גם מהסכום המופחת של 81,000 ש"ח, וכי עצם העברת התשלומים החדשיים בסכום זה, אינו מהווה קיבול והסכמה כלשהי לגובה דמי התחזוקה המופחתים.
5. יודגש כי ממועד זה, מאריכה הלמ"ס את ההסכם בשלושה חודשים בכל פעם, עד לתסדרת הנושא.
6. בפגישה האחרונה שנערכה בתאריך 20.10.2013, בהשתתפות נציגת המחלקה המשפטית של משרד האוצר, נקבע כי לאור צעיה משפטית וסתירה הקיימת עם הוראות תקנון הבית המשותף, תיבדק מול משרד המשפטים האפשרות להחלמת המתחוק בהנאם לחוק.
7. עד למועד מכתב זה ועל אף תזכורת לטיפול, טרם נענינו לסוגיה זו.
8. אודה להזניחתו בתוך בנדון.

בברכה,  
אריה אהרון

הצעת: מר גבי שוחט - סגן בכיר להשבת הכללית, משרד האוצר  
גבי אורינו לוי - השבת בכירה, למ"ס  
גבי נגה שטרן - מנהלת אגף אי רכש, נכסים ולוגיסטיקה, למ"ס  
מר אמנון ניסן - מנהל תחום נכסים ולוגיסטיקה, למ"ס

gov 9546456 | ירושלים שאור | ת.ד. 34525 גבעת שאור | 9546456  
66 Kanfay Necharim | Corner Bechl St., POB 34525 | Elvat Shaul, Jerusalem 9546456 | Israel  
E-mail: info@cbs.gov.il | דוא"ל | www.cbs.gov.il | פקס: 972-2-6513760 | טל: 972-2-6592202



מגף ריש, גבש"ם ולוגיסטיקה  
יום שני כ"ט שבט תשע"ה  
09 פברואר 2015

### סיכום דיון

החלטות הוועדה לשינוי תחזוקת שטחים משותפים  
15.12.2014

משותפים -  
אמנון לוי - מנהל תחום נכסים ולוגיסטיקה, למים  
גור יצחק לוי - מנהל חברת אלה ד, נכסים ואחזקות בע"מ  
גור אלי לוי - ראש ענף נכסים ולוגיסטיקה

1. חברת אלה ד, נכסים ואחזקות מספקת ללמ"ס שירותי תחזוקה היציגית (שטחים משותפים) בבניין כנפי האלה בקרוסלים, ממועד אכלוס הבניין בשנת 1999.
2. החל משנת 2012, נערכים דיונים ובידוקים בשיתוף מינהל הדיור הממשלתי שבמשרד האוצר, על מנת להגיע לקבועת ושלום ריאלי בגין שירותי התחזוקה. הוחלט כי לאור בעיה משפטית ורטיקה הקיימת עם הודאה וקניון הביטחון המשותף ונישא הזכויות הרכוש המשותף, ובידוק גם מול משרד המשפטים, האפשרות להחלפת המנהלית בהתאם לחוק. בקשה לבידוק הסוגיה הוגשה למחלקת המשפטים של משרד האוצר ובכך למעשה, טרם התקבלה התייחסות.
3. שירותי התחזוקה שבנוון מחויבים, הכרתיים ונחוצים להתנהלות תקינה של הבניין ולכן מהודשת הלמ"ס כנדי שלושה חודשים את הסכם התחזוקה עם אלה ד. נכסים ואחזקות, עד לקבלת המענה הנדרש.
4. בסיכום, עם גור יצחק לוי, מנהל חברת הניהול, נמצאה תלופה לפתרון זמני של הסוגיה, כדלקמן:
  - א. בחודש אפריל לכל שנה, תקבל הלמ"ס, מאון הוצאות מפורט של השנה העוקבת (מאשר עלי ריור), כאשר ההוצאה המקסימלית תעמדה על 67,000 ש"ח לחודש, לא כולל מע"מ נעל פי מאון ההוצאות לשנת 2013).
  - ב. סכום זה יהיה ללא הצמדה.
  - ג. במידה וימצאו הפרשים, הלמ"ס תזכה על כ"י.
  - ד. זיכוי של  $12 \times 1,898.16 = 22,773$  ש"ח כולל מע"מ, בגין הפרשים לשנת 2013, יתקבל במהלך רבעון ראשון לשנת 2015. (מצ"מ מאון ההוצאות לשנת 2013).
  - ה. הלמ"ס תהיה שותפה בכל התלטה על עבודה גדולה ומחוזית.
  - ו. הלמ"ס, מעבר לשינויים 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

העופש:  
משותפים  
חברי ועדת פברויים

Amnon Nissan

תאריך: Amnon Nissan  
 מועד: יום שני 15 במרץ 2014 10:22  
 שולח: ronf-veltman (veltman-r@tachzukanit.co.il)  
 יחיד: ronf@mofigov.il; Ariel Aharon; Eli Levi  
 נושא: שטרות משותפים למ"ס  
 קבצים מצורפים: Untitled001.pdf; Untitled001.pdf

נר/רוח, שלום רב.

סוגיית עלות תחזוקת השטחים המשותפים של בניין ה"מ"ס, טרם גפתרה. לאנור זאת, ה"מ"ס מהדשת מידי שלושה חודשים את הסכום התחזוקה שבכדון בסכום קבוע של 81,000 ₪ כולל מע"מ, עד לגמתן החלטה. בעת, אנו לקראת סוף שנת תקציב ומעוניינים לפתור את הסוגיה.

החלופות שנמדדו לפנינו הן, הפעלת מנגנון כמפורט בסוף 5 להסכם התחזוקה קרן, שיבוץ זמני ניהול באמצעות הערכת תחזוקה מחדש ורחוק על תחזוקת סל השירותים. בנוסף, היה ניסיון להסדרת הנושא המשפטי בענין חלק ה"מ"ס בבנין הנושאת, אך לא התקדם.

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

מידי שנה (בחודש אפריל), ה"מ"ס תקבל מאזן הוצאות של חברת הניהול בגין תחזוקת השטחים המשותפים של השנה החולפת, כאשר הנכאלים יהיו:

1. מקסימום ההוצאה רעמוז על 67,000 ₪ לא כולל מע"מ (לפי נתון שנת 2013).
2. הסכום לא יוצמד.
3. במידה יהיו הפרשים, ה"מ"ס תזכה.
4. ה"מ"ס תהיה שותפה בכל החלטה על עבודה גדולה ומהותית.
5. ה"מ"ס תפנה בכל בקשה לשדרוג/תקון מערכת.
6. הסכם זה יהיה תקף, עד לקבלת החלטה/שיטה אחרת שתקבע ע"י הדיור הממשלתי.

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

להזכירכם כי השטח הפנימי של ה"מ"ס 11,780 מ"ר.

אודה על בדיקתכם והסכמתכם לשיטה בהקדם, האם השיטה מקובלת והאם סעיפי הוצאה סבירים??

תודה רבה,

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



אנא התשובו בסביבה לפי הדפסת מייל זה

נספח תחומת למתן שירותים

שטרך ונחתם בירושלים ביום 2 לחודש 9 2013

בין : ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל, הלשכה הנורכרית לטכניסטיקה באמצעות מורשי התחומת לפי חוק נכסי המדינה, התשי"א - 1951 (להלן: "המזכיק").

מטרת האחד

לבין : אלה ר. גבסיר ואחזקה (1994) בע"מ, ח.פ. 511935546 (להלן: "הספק").

בנוסף

והואיל ובין המזכיק לספק לתחום הסכם ביום 27.7.2001 בנושא החזקה ובין הלמ"ס שהוקפו עד ליום 31.8.2006 (להלן: "ההסכם");

והואיל ולמסד 4 להסכם ניתן להאריכו בהסכמה שני הצדדים ;

והואיל ותעדת הכרזתם של הלשכה אישרה הארכת תקופת ההסכם לביצוע שירותי החזקה וניקיון של השטחים והמועד כדוג המשותפת בשטח הקצב עד לתאריך 30.8.2013 ;

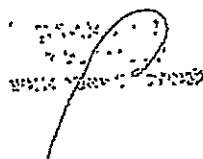
והואיל והעדת המכרזים של הלשכה אישרה, בהחלטה ביום 31.7.2013, הארכת של תקופת ההסכם לביצוע שירותי החזקה (אחזקה וניקיון) לשטחים המשותפים בשטח הקניון עד ליום 30.9.2013.

והואיל והספק התחייב לעמוד בתוראות החלופה על עובדי קבלן במשרד הממשלה, ובהוראות יישוב ההסכם הקבוצתי אשר נחתם ביום 4.12.2012 בין שר האוצר ועובדי ההסתדרות בעמך שיפור תנאי השכר וההעסקה של עובדי ניקיון ושירותי המועסקים על פי קבלני שירותים במשרד הממשלה (להלן: "ההסכם הקבוצתי") ובהוראות התכ"מ והצרכנות מס' 7.11.3.3 ו- 7.11.3.4 ;

לפיכך הונהג 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 החזקה והניקיון) לביצוע שירותי החזקה (אחזקה וניקיון) לשטחים המשותפים בשטח הקניון.

2. הספק מתחייב לעמוד בהוראות יישוב ההסכם הקבוצתי, על פי ההחלטות לחשבים במשרד הממשלה מיום 12.12.2012 ומיום 23.4.2013 המעוררות כנספחים להסכם זה, וכן בהוראות התכ"מ הערכיות מיום 7.11.3.3 ו- 7.11.3.4 המצטרפות אליו כנספחים להסכם זה.

  
למזכיק

אלה ר. גבסיר  
אחזקה (1994) בע"מ



תוספת

| חוקת |       |
|------|-------|
| מספר | תיאור |
| 1    | החוקת |
| 2    | החוקת |
| 3    | החוקת |
| 4    | החוקת |
| 5    | החוקת |
| 6    | החוקת |
| 7    | החוקת |
| 8    | החוקת |
| 9    | החוקת |
| 10   | החוקת |
| 11   | החוקת |
| 12   | החוקת |
| 13   | החוקת |
| 14   | החוקת |
| 15   | החוקת |
| 16   | החוקת |
| 17   | החוקת |
| 18   | החוקת |
| 19   | החוקת |
| 20   | החוקת |
| 21   | החוקת |
| 22   | החוקת |
| 23   | החוקת |
| 24   | החוקת |
| 25   | החוקת |
| 26   | החוקת |
| 27   | החוקת |
| 28   | החוקת |
| 29   | החוקת |
| 30   | החוקת |
| 31   | החוקת |
| 32   | החוקת |
| 33   | החוקת |
| 34   | החוקת |
| 35   | החוקת |
| 36   | החוקת |
| 37   | החוקת |
| 38   | החוקת |
| 39   | החוקת |
| 40   | החוקת |
| 41   | החוקת |
| 42   | החוקת |
| 43   | החוקת |
| 44   | החוקת |
| 45   | החוקת |
| 46   | החוקת |
| 47   | החוקת |
| 48   | החוקת |
| 49   | החוקת |
| 50   | החוקת |
| 51   | החוקת |
| 52   | החוקת |
| 53   | החוקת |
| 54   | החוקת |
| 55   | החוקת |
| 56   | החוקת |
| 57   | החוקת |
| 58   | החוקת |
| 59   | החוקת |
| 60   | החוקת |
| 61   | החוקת |
| 62   | החוקת |
| 63   | החוקת |
| 64   | החוקת |
| 65   | החוקת |
| 66   | החוקת |
| 67   | החוקת |
| 68   | החוקת |
| 69   | החוקת |
| 70   | החוקת |
| 71   | החוקת |
| 72   | החוקת |
| 73   | החוקת |
| 74   | החוקת |
| 75   | החוקת |
| 76   | החוקת |
| 77   | החוקת |
| 78   | החוקת |
| 79   | החוקת |
| 80   | החוקת |
| 81   | החוקת |
| 82   | החוקת |
| 83   | החוקת |
| 84   | החוקת |
| 85   | החוקת |
| 86   | החוקת |
| 87   | החוקת |
| 88   | החוקת |
| 89   | החוקת |
| 90   | החוקת |
| 91   | החוקת |
| 92   | החוקת |
| 93   | החוקת |
| 94   | החוקת |
| 95   | החוקת |
| 96   | החוקת |
| 97   | החוקת |
| 98   | החוקת |
| 99   | החוקת |
| 100  | החוקת |

חוקת

שנערך ונחתם בירושלים ביום 22.12.2001

בין: אלה ר. נכסים ואחזקות (1994) בע"מ 6-198354-51.

לבין: מדינת ישראל, ע"י ממשלת ישראל באמצעות משרד ראש הממשלה, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה המיוצגת ע"י מורשי חתימה שלה לפי חוקי כביש המדינה, התשי"א 1950.

(להלן "הלמ"ס")

והלמ"ס באמצעות הדיור הממשלתי במשרד האוצר הינה תכלית של חלק מבנין הנמצא ברח' כנפי נשרים 66 בירושלים הידוע כגוש 30269. חלקה 170.

והואיל ובחוקת הרכישה נקבעה תקופת חוקת האחזקה.

והואיל והלמ"ס זקוקה לשרותי אחזקה ברמה גבוהה, לרבות ניהול, אחזקה, ניקיון, הדברת, שמירה וגינון של המבנה, הגינות, החצרות, והמערכות האלקטרו-מכניות שבמבנה. (להלן השרותים).

והואיל והקבלן הינו תאגיד מתאים ובעל ניסיון, מיומנות ומקצועיות, אשר מקבל על עצמו ומתחייב בזה לבצע את כל עבודות השרות והתחזוקה בבנין ולגבי המערכות שבו, לרבות תיקון תקלות, אספקת חלקי תילוף, טיפול מונע תקופתי וטיפול בכל תקלה במערכת, כפי שנדרש בנספח ב' 1 ו-ב' 2 (להלן: מפרט המיוחד).

והואיל והקבלן ישמש כ"קבלן" וימלא את כל חובותיו והתחייבויותיו של "הקבלן" או "קבלן אחזקה" או "החברה" או "חברת הניהול" או "המציע" או "הזוכה" כמוגדר במפרט המיוחד.

אי לכך תוסכם והותנה בין האזדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם והנספחים להסכם מתווים חלק בלתי נפרד ממנו.
2. בהסכם זה יהיו למונחים המוגדרים להלן הפרושים שלצדם; אלא אם ההקשר שבו הם מופיעים מצריך פירוש אחר:

"הקבלן" - אלה ר. נכסים ואחזקות (1994) בע"מ ח.פ. 6-198354-51.

"אמצעי מניה" - מוני מים, חשמל או סוגי אנרגיה אחרים, שעון המונה שעות עבודה וכדומה.

"המועד הקובע" - המועד בו התחיל הקבלן במתן השרותים.

"המושכר"  
"המבנה"

אלה ר. נכסים ואחזקות (1994) בע"מ  
ח.פ. 6-198354-51

### 3. הצטרות והתחייבויות הקבלן

- א. הקבלן מצויד בזאת שקיבל לטיפול את הבנין 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 לתזק את הבנין 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 והאתזקה של הבנין ושל כל המערכות שבו, מכל מן וסוג שהוא, הדרושות לפעולה תקינה, לרבות תיקון התקלות, טיפול מונע ושיפוץ חלקים בהתאם להוראת היצרן והמפרטים הטכניים וספרי המתקן.
- ד. הקבלן מתחייב להחזיק מלאי של תלפים 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 הרלוונטיים, הבקאים במבנה והטיפול 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 הבנין ואת המערכות בו במצב תקין ושלים ללא פגם בהתחשב בבילאי הטבעי.

### 4. תקופת החוזה

תקופת החוזה זה תהיה חמש שנים ממשירת החזקה, היינו מספטמבר 1999 ועד סוף אוגוסט 2004. החוזה ניתן להארכה בהסכמת הצדדים על דרך הודעה בכתב בכפוף לכך שללמ"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 ו/או הזמינות של השירותים אינם בהתאם להתחייבויות הקבלן על פי חוזה זה זאת לאחר מתן התראה בכתב לקבלן על המחדלים והקבלן לא ענה לזרישות הלמ"ס. ביטול החוזה כאמור יבוצע על ידי מתן הודעה מהלמ"ס לקבלן בכתב של לפחות שלושה חודשים מראש.

### 5. שינוי דמי הגישה

- 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 ההודעה 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.



מדינת ישראל  
State of Israel



הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה  
Central Bureau of Statistics  
دائرة الإحصاء المركزية

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, 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 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 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 ₪, 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.

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 מתברת 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 – דרי"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 תשלח הודעה חד צדדית שתיתחם על ידי נציג הרכש. יצוין בה "בכפוף להזמנה חתומה על ידי מורשי התתימה".
- 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.



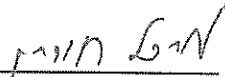
מדינת ישראל  
State of Israel



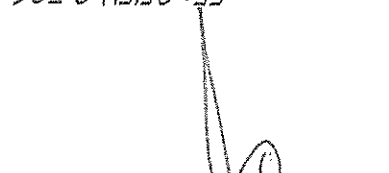
הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה  
Central Bureau of Statistics  
البلدية المركزية للإحصاء

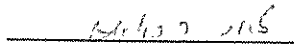
אגף רכש, נכסים ולוגיסטיקה  
Acquisitions and Logistics Department

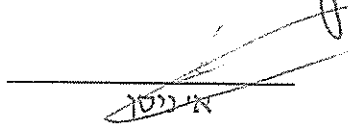
7. העלות הכוללת החודשית של ההתקשרות לאחזקה וניקיון של השטחים המשותפים – החלק הקנוי – מפורטת בסעיף 3 לעיל. סך התשלום המשוער לתקופה מ-1.10.2022 עד 30.9.2023 יעמוד על כ- כ-693,470 ₪, לפני מע"מ, שהוא כ-811,360 ₪, כולל מע"מ 17% להזמנה 4500220848 ותווסף שורה לתקופה של 3 חודשים (מ-1.10.2022 עד 31.12.2023), 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.

  
מי חוריק, הי לוינברג

  
גי קונסטמטנינובסקי

  
סי שושנה

  
ז' רפאלוביץ'

  
אי ניטן

190ak22