

אגף רכש, נכסים ולוגיסטיקה  
Acquisitions and Logistics Department

מספר וועדה רגילה 059/2024

אל

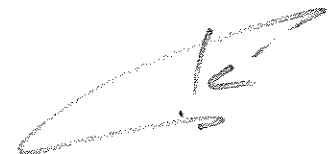
חברי ועדת המכרזים

הנדון: אישור ועדת המכרזים

מצורף בזה אישור ועדת המכרזים בנושא הארכת התקשרות (מימוש זכות ברירה) עם אלה ר. נכסים ואחזקות לביצוע שירותי תחזוקה לשטחים של הנכס השכור לשנה (מ-1.8.2024 עד 31.7.2025) הנושא נדון בוועדה בתאריך 16/09/2024 והטיפול של ועדת המכרזים, לרבות חתימת כל חברי הוועדה, הסתיים ב- 16/09/2024

בברכה,

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

59/2024

מספר: - רגילה

**סיכום בנושא הארכת התקשרות (מימוש זכות ברירה) עם אלה ר. נכסים ואחזקות (מספר ספק 511983546) לביצוע שירותי תחזוקה לשטחים של הנכס השכור לשנה (מ-1.8.2024 עד 31.7.2025)**

וועדת מכרזים רגילה מיום 16.9.2024

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 וחיזונית לשטחים שבשכירות, לתקופה של 3 חודשים (מ-1.4.2012 עד 30.6.2012), בעלות של כ-90,600 ₪. ההתקשרות הוארכה מדי תקופה, בעקבות אישורים של ועדת המכרזים, עד 31.7.2024. סה"כ היקף ההתקשרות עם החברה מ-1.4.2012 עד 31.7.2024 היא כ-4,585,065 ₪. המחירים כוללים מע"מ ותוספות בגין ההסכם הקיבוצי.

2. מר אמנון ניסן, מנהל אגף נכסים ולוגיסטיקה מבקש במכתבו מ-28.8.2024, להאריך את ההתקשרות לביצוע תחזוקה השטחים שבשכירות, עם חברת אלה ר. נכסים ואחזקות לתקופה של שנה (מ-1.8.2024 עד 31.7.2025). זאת, לאור העובדה כי שירותי התחזוקה של הנכס המושכר כוללים את תחזוקה השטחים הפנימיים והמשותפים כאחד. הכל בהתאם לסעיף 4 להסכם התחזוקה של החלק השכור.

מר ניסן מוסיף כי הסכם השכירות של הדיור הממשלתי עם החברה הסתיים ב-31.7.2024. לפי שעה, טרם נחתם הסכם חדש, אך ב-20.8.2024, התקבל אישור מהדיור הממשלתי להמשיך את ההתקשרויות מול חברת אלה נכסים באותם תנאים ועד שייחתם הסכם שכירות חדש.

יודגש כי שטח מסחרי שכור של 340 מ"ר בקומת הכניסה הוחזר לבעלים ביום 31.7.2024. לכן החיוב החל מתאריך 1.8.2024, יהיה עבור השטח השכור בקומה 2 מערב בלבד – שטח של 1,710 מ"ר.

לאור זאת, מבקש מר ניסן את אישור ועדת המכרזים להאריך את ההתקשרות עם חברת "אלה ר. נכסים ואחזקות בע"מ", ל-12 חודשים נוספים (מ-1.8.2024 עד 31.7.2025). מצ"ב אישור כתוב של הדיור הממשלתי וסיכום תנאי התקשרות עם חברת אלה. כמו כן, מבקש מר ניסן, לאשר כי זהו הפרוטוקול האחרון של הוועדה שמאשר את ההתקשרות, היות והסכם התחזוקה נשען על הסכם השכירות על כל תנאיו וכך נהוג גם באתרים האחרים, אותם שוכרת הלמ"ס. משום מה, במשך כל השנים התקשרות זו הובאה לאישור הוועדה, ללא כל צורך.

3. העלות הכוללת של ההתקשרות לביצוע שירותי אחזקה לשטחים הפנימיים (אחזקה בלבד) ולמערכות המשותפות של השטח המושכר (אחזקה וניקיון) ע"פ הפירוט הבא: העלות לחודש:

כ-20,914 ₪ לא כולל הצמדות ומע"מ, ע"פ חישוב עלות של 12.23 ₪ למ"ר \* 1,710 מ"ר. העלות החודשית, כולל הצמדות כ-24,316 ₪. העלות כולל הצמדות ומע"מ 17% היא כ-28,450 ₪

העלות לשנה - (מ-1.8.2024 עד 31.7.2025) – כולל הצמדות ולפני מע"מ היא כ-291,792 ₪ (לפי עלות משוערת חודשית של כ-24,316 ₪). העלות השנתית, כולל הצמדות ומע"מ 17%, היא כ-341,400 ₪ (לפי עלות משוערת חודשית של כ-28,450 ₪).



רח' כנפי נשרים 66 פינת רח' בקי ת.ד. 34525 גבעת שאול ירושלים 9546456  
66 Kanfey Nesharim Corner Bachi St., POB 34525 Giv'at Shaul, Jerusalem 9546456 Israel

טלפון: 972-2-6592261 | פקס: 972-2-6592292 | E-mail: [info@cbs.gov.il](mailto:info@cbs.gov.il) | [www.cbs.gov.il](http://www.cbs.gov.il)



מדינת ישראל  
State of Israel



הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה  
Central Bureau of Statistics  
دائرة الإحصاء المركزية

אגף רכש, נכסים ולוגיסטיקה  
Acquisitions and Logistics Department

4. החלטות

א. הוועדה מסווגת את ההתקשרות עם חברת אלה ר. נכסים ואחזקות כהתקשרות למימוש זכות ברירה בהתאם לתקנה 3 ג לתקנות חובת המכרזים והוראת תכ"ס 7.5.3. (מצ"ב טופס ממולא בהתאם להוראת החשכ"ל 7.5.3). ההתקשרות היא בעקבות אישור מהדיוור הממשלתי להמשיך את ההתקשרויות מול חברת אלה נכסים באותם תנאים ועד שייחתם הסכם שכירות חדש, אשר יאפשר ללמ"ס את ההתקשרות בנושא התחזוקה. סעיף 4 בחוזה התחזוקה לחלק השכור, מאפשר להאריך את ההתקשרות. זאת בנוסף להסכם השכירות של הדיוור הממשלתי עם החברה אשר אמור להיחתם, סיכום תנאי התקשרות עם חברת אלה ואישור מ-20.8.2024 מהדיוור הממשלתי להמשיך את ההתקשרויות מול חברת אלה נכסים באותם תנאים ועד שייחתם הסכם שכירות חדש.

ב. הוועדה מאשרת את הארכת ההתקשרות (מימוש זכות ברירה) עם חברת אלה ר. נכסים ואחזקות, לשנה (מ-1.8.2024 עד 31.07.2025) לביצוע שירותי אחזקה לשטחים הפנימיים (אחזקה בלבד) ולמערכות המשותפות של השטח השכור (אחזקה וניקיון).

בנוסף מאשרת הוועדה כי זהו הפרוטוקול האחרון של הוועדה שמאשר את ההתקשרות, היות והסכם התחזוקה נשען על הסכם השכירות על כל תנאיו וכך נהוג גם באתרים האחרים, אותם שוכרת הלמ"ס. 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 המשוערת של ההתקשרות לביצוע שירותי אחזקה לשטחים הפנימיים (אחזקה בלבד) ולמערכות המשותפות של השטח המושכר (אחזקה וניקיון) מפורטת בסעיף 3.

סך הכל העלות לשנה (מ-1.8.2024 עד 31.07.2025) יהיה כ-341,400 ₪ כולל הצמדות ומע"מ 17%. בכפוף לקיום תקציב.

להזמנה 4500224297 תתווסף שורה לתקופה של שנה (מ-1.8.2024 עד 31.7.2025), בסך של כ-291,792 ₪, לפני מע"מ שהם כ-341,400 ₪, כולל מע"מ 17%, כפי שמפורט בסעיף 3 לעיל.

מורד פרץ - חשב בכיר  
הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה  
מי פרץ / 16.9.24

מי חורין / ע' שוחטמן

סי סוסנה  
אילון יוסף-11

ז' רפאלוביץ'

א' ניסן

123ak24

אגף בכיר מדיניות, תכנון ותקצוב

**קדם הזמנה לקנייה \***

442

אל: יחידת רכש ונכסים / רכש מפקד / רכש טכנולוגי / רכש פרסומים ודפוס  
אבקש לרכוש את הטובין לפי הפרוט הר"מ:

שם המוצר/שרות:	אחזקה שטח שכור - בניין ראשי 8-12/24
כמות:	16.64 נ"מ (עלות למ"ר כולל מע"מ וכולל הצמדה) * 1,710 מ"ר (יתרת השטח השכור) * 5 חודשים = 142,272 ₪ כולל מע"מ והצמדה
שם הספק: (שדה לא חובה)	חברת אלה ר. נכסים ואחזקות בע"מ
צורך/מטרה/הערות:	אחזקה שטח שכור - בניין ראשי 8-12/24
מסמכים מצורפים:	דרישה ממנהל אגף נכסים ולוגיסטיקה + פרוטוקול החזרת שטח מושכר + אישור תשלום
סטטוס פניה (סמן בבולד)	הכנת מכרז/תיחור
	בחירת זוכה
	ביצוע מיידי

**פרטי היחידה הרוכשת:**

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

תחום	אגף נכסים ולוגיסטיקה
נכסים ולוגיסטיקה	תאריך 26.8.4

שם קוד ההוצאה (בתקציב היחידה)	מס' קוד ההוצאה (בתקציב היחידה)	המוצר/שרות מתוכנן בפעולה	המוצר/שרות מתוכנן בנושא	WBS= L-6400
3004	0000	6300		

תקנה תקציבית המתוכננת בתקציב היחידה	04 - 53 - 01-15
מרכז קרנות	2165
שם המזמין אמנון ניסן	חתימה _____

תאריך 26.8.24

חתימה 

שם מאשר התקציב אילת בן בסט

אגף בכיר מדיניות, תכנון ותקצוב  
**קדם הזמנה לקנייה \***

465

אל: יחידת רכש ונכסים / רכש מפקד / רכש טכנולוגי / רכש פרסומים ודפוס  
אבקש לרכוש את הטובין לפי הפרוט הר"מ:

שם המוצר/שרות:		אחזקה שטח שכור - בניין ראשי 1-7/25	
כמות:		16.64 נ"מ (עלות למ"ר כולל מע"מ וכולל הצמדה) * 1,710 מ"ר (יתרת השטח השכור) * 7 חודשים = 199,181 נ"מ כולל מע"מ והצמדה	
שם הספק:		חברת אלה ר. נכסים ואחזקות בע"מ (שדה לא חובה)	
צורך/מטרה/הערות:		אחזקה שטח שכור - בניין ראשי 1-7/25	
מסמכים מצורפים:		דרישה ממנהל אגף נכסים ולוגיסטיקה + פרוטוקול החזרת שטח מושכר + אישור תשלום	
סטטוס פניה (סמן בבולד)	הכנת מכרז/תיחור	בחירת זוכה	ביצוע מידי

**פרטי היחידה הרוכשת:**

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

אגף נכסים ולוגיסטיקה	תחום
תאריך 15.9.24	נכסים ולוגיסטיקה

שם קוד ההוצאה (בתקציב היחידה)	מס' קוד ההוצאה (בתקציב היחידה)	המוצר/שרות מתוכנן בפעולה	המוצר/שרות מתוכנן בנושא	WBS= L-6400
3004	0006	6300		

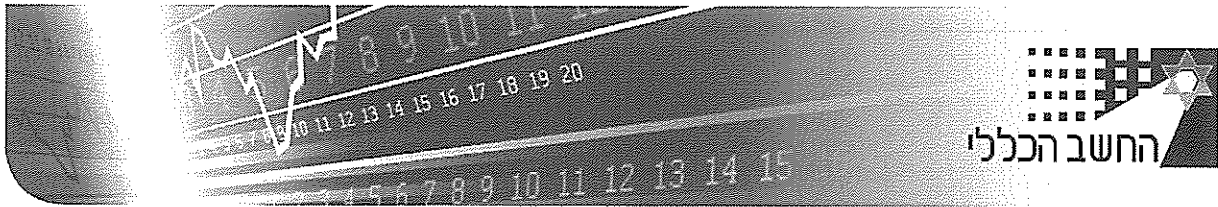
תקנה תקציבית המתוכננת בתקציב היחידה	04 - 53 - 01-15
מרכז קרנות	2165
שם המזמין אמנון ניסן	חתימה _____

שם מאשר התקציב אילת בן בסט חתימה  תאריך 15.9.25

שם מאשר התקציב \_\_\_\_\_ 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**

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>משרד/יחידה</b>	<b>יחידה מזמינה</b>
הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה	נכסים ולוגיסטיקה
לכבוד: ועדת מכרזים (שם הוועדה)	תאריך הבקשה
רגילה	28.8.2024
שם עורך ההתקשרות	תפקיד
אמנון ניסן	מנהל אגף א' רכש, נכסים ולוגיסטיקה

<b>שם ההתקשרות המבוקשת</b>
בקשה להארכת התקשרות עם חברת אלה ר. נכסים ואחזקות בע"מ לביצוע שירותי תחזוקה לחלק השכור 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 של הנכס השכור בבניין הראשי בירושלים.</p> <p>בתאריך 13/7/23 אישרה ועדת המכרזים (59 רגילה), התקשרות (מ – 1.8.2023 עד 31.7.2024), עם חברת אלה ר. נכסים ואחזקות בע"מ, לביצוע שירותי תחזוקה לשטחים הפנימיים (אחזקה בלבד) של השטח המושכר בבניין הלמ"ס הראשי בירושלים.</p> <p>סעיף 4 בהסכם התחזוקה, קובע כי תקופת הסכם התחזוקה תהיה לכל תקופת חוזה השכירות, לרבות תקופות אופציה. ההתקשרות עם חברת אלה לביצוע שירותי תחזוקה השכור, נעשתה בעקבות הסכם השכירות שנחתם בשנת 1999 שלא בעקבות מכרז.</p> <p>הסכם השכירות של הדיור הממשלתי עם החברה הוארך בשנה, עד 31.7.2024.</p> <p>לפי שעה, טרם נחתם הסכם חדש, אך התקבל אישור מהדיור הממשלתי להמשיך את ההתקשרויות מול חברת אלה נכסים באותם תנאים ועד שייחתם הסכם שכירות חדש.</p> <p>יודגש כי שטח מסחרי שכור של 340 מ"ר בקומת הכניסה הוחזר לבעלים ביום 31.7.2024 ולכן החיוב החל מתאריך 1.8.2024 יהיה עבור השטח השכור בקומה 2 מערב בלבד – שטח של 1,710 מ"ר.</p> <p>לאור זאת, אבקש את אישור ועדת המכרזים להאריך את ההתקשרות עם חברת "אלה ר. נכסים ואחזקות בע"מ", ל – 12 חודשים נוספים (1.8.2024 עד 31.7.2025). מצ"ב אישור כתוב של הדיור הממשלתי וסיכום תנאי התקשרות עם חברת אלה.</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

בנוסף, מבקש לאשר בוועדה זו, כי זו הוועדה האחרונה שתאשר את ההתקשרות, היות והסכם תחזוקה נשען על הסכם השכירות על כל תנאיו וכך נהוג גם בדיוורים השכורים האחרים. משום מה, במשך כל השנים התקשרות זו הובאה לאישור הוועדה ללא כל צורך.

### 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 השכירות ע"י המדינה.

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

היקף כספי וכמותי משוער, תקופת התקשרות לרבות זכויות ברירה, (תוך התייחסות לתכנית העבודה השנתית של המשרד) הארכת ההתקשרות תחל מיום 1.8.2024 ועד 31.7.2025.

העלות הכוללת החודשית של ההתקשרות היא 20,914 ₪ (12.23X1,710) לפני מע"מ (לפני הצמדות).  
העלות הכוללת החודשית של ההתקשרות כולל הצמדות היא 24,316 ₪ (14.22X1,710) לפני מע"מ.  
העלות החודשית, כולל מע"מ 17%, היא 28,450 ₪.

העלות הכוללת לתקופה של 12 חודשים (מ 1.8.2024 עד 31.7.2025) היא כ-291,792 ₪, לא כולל מע"מ.  
העלות השנתית כולל מע"מ 17%, היא כ-341,400 ₪.

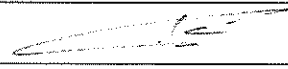
### מקור תקציבי לביצוע ההתקשרות

בדיקה מול הגורם האחראי לנושא התקציב במשרד/יחידה להבטחת כיוסי תקציבי בגין ההתקשרות המבוקשת וקבלת תקנה תקציבית מתאימה לכך  
תקנה תקציבית: WBS

### התקשרויות קודמות בנושא

- 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

### חתימת ממלא הטופס:

שם	אמנון ניסן
חתימה	
תפקיד	מנהל אגף א' 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 3 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> 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> חברת אלה נבחרה לביצוע העבודה מתוקף הסכם שכירות</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> אם בוצע יש לפרט את תוצאותיו</p>
X

במקרה שבו מדובר בהתקשרות המשך לפי תקנה 3(4) לתח"ם, יש להתייחס לסעיפים הבאים: 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

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 פניה/ דיווח במערכת מנוף	גורם מאשר ההתקשרות (ועדת המכרזים/ ועדת הפטור המשרדית/ ועדת הפטור)	תקנה בתקנות חובת המכרזים (תח"ם)	
					ועדת מכרזים		התקשרות ראשונה
							זכויות ברירה (אופציות) שמומשו
							זכויות ברירה (אופציות) שמומשו
							התקשרות המשך ראשונה לא כולל התקשרות המשך מבוקשת
							התקשרות המשך נוספת לא כולל התקשרות המשך מבוקשת
הארכה					ועדת מכרזים		התקשרות המשך מבוקשת


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

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 נמלא הטופס:

שם	אמנון ניסן
חתימה	
תפקיד	מנהל אגף א' נכסים ולוגיסטיקה

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

נספחים

תבנית דוח סיכום התקשרות

משרד	יחידה מזמינה
הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה	אגף רכש, נכסים ולוגיסטיקה
שם ועדת מכרזים	תאריך
רגילה	5.9.24
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 לחלק השכור של הלמ"ס בבניין ראשי ירושלים
מועד פרסום המכרז	סוג ההליך	תקופת ההתקשרות
	פטור ממכרז (במסגרת הסכם שכירות)	1 שנה
		שווי ההתקשרות
		341,400 ש"ח

שינויים

1. שינויים בהתקשרות (יש לסמן X במשבצת המתאימה)


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

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

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

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

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

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


**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> יש לתת ציונים בין 1-5 ולהוסיף נימוק בגין הציון (בשורה מתחת)		
מקרא: ציון 1 – שביעות רצון נמוכה מאוד באופן עקבי לאורך תקופת ההתקשרות. ציון 2 – שביעות רצון נמוכה במספר אירועים לאורך תקופת ההתקשרות. <b>ציון 3</b> – שירות סביר במהלך תקופת ההתקשרות. ציון 4 – שירות איכותי לאורך תקופת ההתקשרות, למעט חריגים בודדים. 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 ויחסי 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' נכסים ולוגיסטיקה



ח' בחשון התשפ"ד  
23 באוקטובר 2023  
נכ. 1820-2023

אל: מר ראובן אלה

**הנדון: חוזה 2005110 - משרדי למ"ס, מע"מ ומס הכנסה, בית כנפי האלה, רח' כנפי נשרים 66 ירושלים - סיכום תנאי התקשרות להארכת השכירות**

בהמשך לפגישה מיום 18/6/2023 בנושא הארכת השכירות, הריני מעלה על הכתב את סיכום תנאי ההתקשרות בין הצדדים:

1. **השטח** – 11,486 מ"ר ברוטו משרדים, וכ – 170 מ"ר ברוטו משרדים בשטח מסחרי (שטח מסחרי של 340 מ"ר יוחזר למשכיר ביום 31/07/2024) בבית האלה, רח' כנפי נשרים 66, קומות: 1-1, קומת כניסה (מסחרי) וקומות 5-1 (קומה 2 בשימוש למ"ס וייתר הקומות בשימוש רשות המסים), מגדל מערבי על חלקה 170 בגוש 30269.

2. **המשכיר** – אלה ר. נכסים ואחזקות (1994) בע"מ, ח.פ. 511983546.

**3. עבודות המשכיר**

א. במהלך תקופת השכירות המשכיר יבצע עבודות לחיזוק המבנה כחלק מההסכם המשותף להוספת קומות נוספות בבניין עברו ועבור השוכר, עבודות המשכיר הללו יבוצעו בשעות הלילה ומוסכם כי כל לובי של כל קומה בנפרד, ייסגר לצורך ביצוע עבודות החיזוק ויימנע השימוש בו למשך חודש ימים.

ב. המשכיר יבצע בעצמו ועל חשבונו עבודות לשיפוץ שטחי המושכר כמפורט להלן:

- שיפוץ מלא של כל חדרי השירותים, לרבות החלפת ריצוף, קרמיקה, כלים סניטריים, ברוזים וכיו"ב.
- החלפת כל גופי התאורה לתאורת LED.
- פירוק והסרת שטיחים והחלפה לריצוף קרמיקה/גרניט פורצלן.
- שיפוץ מלא של המטבחונים לרבות החלפת קרמיקה, משטחי שיש, ארונות, כיורים, אינסטלציה, חשמל וכיו"ב.
- צביעה כללית של המושכר.
- תיקון כל הליקויים במושכר.

4. **ל"ז לכיצוע עבודות השיפוץ** – המשכיר ישלים את עבודות החיזוק והשיפוץ הנ"ל תוך שלוש שנים ממועד חתימת הצדדים על הסכם הארכת תקופת השכירות.

**5. תקופת השכירות**

- א. השכירות תוארך לתקופה נוספת של 10 שנים החל מיום 01/08/2024 ועד 31/07/2034.
- ב. בחלוף 8 שנות שכירות, החל מיום 01/08/2032, לשוכר תהיה האפשרות לסיום מוקדם של השכירות, בכל עת, בהודעה של 12 חודשים מראש למשכיר (למען הסר ספק יובהר כי ניתן לשלוח הודעה כאמור החל מיום 01/08/2031), תמורת פיצוי שישלם השוכר למשכיר בסך של 2,000,000 ₪ לכלל השטח בתוספת מע"מ צמוד למדד יוני 2023. בחלוף 9 שנות

מטה: רח' קפלן 1 ירושלים 91030 ת.ד. 3115 טל': 02-5317444 פקס: 02-5317778  
אגף הדיור: רח' בית הדפוס 20 ירושלים ת.ד. 24 9103002 טל': 02-5780111 פקס: 02-5695398

**מינהל הדיור הממשלתי**

שכירות, דהיינו החל מיום 01/08/2033, יקטן סכום הפיצוי ויעמוד על סך של 1,000,000 ש"ח לכלל השטח בתוספת מע"מ צמוד למדד יוני 2023.  
כל פינוי במועד אחר בשנתיים האחרונות או בחלקים אחרים של המושכר שיסוכמו בין הצדדים, יחושבו באופן יחסי לפי סכומי הפיצוי ולפי המועדים האמורים לעיל.  
ג. לשוכר תהיה האפשרות לסיום מוקדם של שכירת השטח המסחרי, 170 מ"ר קומת הקרקע, בכל עת במהלך 10 שנות השכירות, בהודעה של שנה מראש למשכיר.

**6. דמי השכירות**

א. דמי השכירות עבור שטח משרדים של 11,486 מ"ר יהיו 76 ש"ח/מ"ר/חודש וישולמו בתוספת מע"מ כחוק ובתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן שהבסיס לחישובם הוא מדד חודש יוני 2023.  
ב. דמי השכירות עבור שטח מסחרי של 170 מ"ר בקומת הקרקע יהיו 108.5 ש"ח/מ"ר/חודש וישולמו בתוספת מע"מ כחוק ובתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן שהבסיס לחישובם הוא מדד חודש יוני 2023.

7. **חניית** – בתקופת ההתקשרות החדשה, דהיינו החל מיום 01/08/2024, המשכיר לא יספק לשוכר מקומות חניה ללא תשלום בבניין. באפשרות משרדי הממשלה המשתמשים במושכר להתקשר באופן עצמאי עם המשכיר לשכירת מקומות חניה בבניין או להתקשר עם חניונים אחרים בסביבה.

8. **דמי ניהול, תחזוקה וניקיון פנים** – ללא שינוי, על פי החוזה הקיים.

הסיכום הנ"ל כפוף לאישור ועדת המכרזים במינהל הדיור הממשלתי וועדת הפטור מטעם החשכ"ל במשרד האוצר, שלהן הסמכות הבלעדית לאישור ההתקשרות, וללא אישורן אין תוקף להתקשרות. כמו כן הסיכום כפוף לחתימת חוזה שכירות על ידי הצדדים וללא השלמת חתימות על חוזה השכירות, שייחתם בנפרד למסמך זה, אין תוקף להתקשרות.

אלה ר. נכסים  
ואחזקות (1994) בע"מ

אלה ר. נכסים ואחזקות (1994) בע"מ, ח.פ. 511983546.

בברכה,

אליהו ענבים  
מנהל תחום דיור ממשלתי



## העתק:

מר שלמה שגיא - מנהל אגף הדיור הממשלתי  
מר אלעד גולדברג - סמנכ"ל בכיר רכש נכסים ולוגיסטיקה  
גב' רחל רחמני - מנהלת תחום נכסים ולוגיסטיקה, מס הכנסה  
עידו שרי - מנהל תחום נכסים, מכס ומע"מ  
מר אמנון ניסן - מנהל תחום נכסים ולוגיסטיקה, למ"ס  
גב' נירית טואטי - רכזת דיור, משרד האוצר

מטה: רח' קפלן 1 ירושלים 91030 ת.ד. 3115 טל': 02-5317444 פקס: 02-5317778

אגף הדיור: רח' בית הדפוס 20 ירושלים ת.ד. 24 9103002 טל': 02-5780111 פקס: 02-5695398

חשב"ל ברשת: [ag.mof.gov.il](http://ag.mof.gov.il)



אוצר ברשת: [www.mof.gov.il](http://www.mof.gov.il)

דוא"ל: [diur@mof.gov.il](mailto:diur@mof.gov.il)

Vicky Zimmerman

מאת:  
נשלח:  
אל:  
נושא:

eliord@mof.gov.il  
יום שלישי 20 אוגוסט 2024 10:21  
Amnon Nissan; elia@mof.gov.il  
אישור תשלום

שלום רב,

חוזה 2005110 – כנפי נשרים 66, גבעת שאול, ירושלים, המהווה הסכם התקשרות של משרד הלמ"ס עם המשכיר ראובן אלה, נמצא בהליך התקשרות והסכם חדש. נכון למועד זה ועד לחתימת חוזה הארכה, החוזה משולם באמצעות הארכות תשלום.

על כן, כל התשלומים החלים על המשרד ישולמו כסדרם בהתאם.

בברכה,

אליאור דרור מנהל חוזים אגף ירושלים ואיו"ש  
שמאי מקרקעין

טלפון: 03-9778138 ; נייד: 054-7674502

דוא"ל: [eliord@mof.gov.il](mailto:eliord@mof.gov.il)

משרד האוצר  
יחידת הדיור הממשלתי



\*\*\* The CBS antivirus system scanned this email for harmful content. \*\*\*

\*\*\* **IMPORTANT:** Do not open attachments unless you expected to receive them. \*\*\*

אגף רכש, נכסים ולוגיסטיקה  
Acquisitions and Logistics Department

מספר: 59/2023  
רגילה

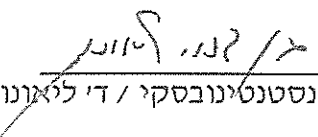
**סיכום בנושא הארכת התקשרות (מימוש זכות ברירה) עם אלה ר. נכסים ואחזקות (מספר ספק 511983546) לביצוע שירותי תחזוקה לשטחים של הנכס השכור לשנה (מ-1.8.2023 עד 31.7.2024) וועדת מכרזים רגילה מיום 13/07/2023**

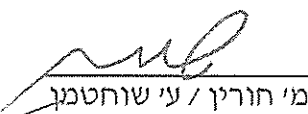
- ב-17.4.2012 אישרה ועדת המכרזים את הארכת ההתקשרות עם חברת אלה ר. נכסים ואחזקות לביצוע שירותי תחזוקה (אחזקה וניקיון) למערכות המשותפות וביצוע שירותי אחזקה פנימית וחיצונית לשטחים שבשכירות, לתקופה של 3 חודשים (מ-1.4.2012 עד 30.6.2012), בעלות של כ-90,600 ₪. ההתקשרות הוארכה מדי תקופה, בעקבות אישורים של ועדת המכרזים, עד 31.7.2023. סה"כ היקף ההתקשרות עם החברה מ-1.4.2012 עד 31.7.2023 היא כ-4,189,065 ₪. המחירים כוללים מע"מ ותוספות בגין ההסכם הקיבוצי.
- מר אמנון ניסן, מנהל אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה מבקש במכתבו מ-6.7.2023, להאריך את ההתקשרות לביצוע תחזוקת השטחים שבשכירות, עם חברת אלה ר. נכסים ואחזקות לתקופה של שנה (מ-1.8.2023 עד 31.7.2024). זאת, לאור העובדה כי שירותי התחזוקה של הנכס המושכר כוללים את תחזוקת השטחים הפנימיים והמשותפים כאחד. הכל בהתאם לסעיף 4 להסכם התחזוקה של החלק השכור. מר ניסן מוסיף כי הסכם השכירות של הדיור הממשלתי עם החברה הוארך בשנה, מ-1.8.2023 עד 31.7.2024.
- העלות הכוללת של ההתקשרות לביצוע שירותי אחזקה לשטחים הפנימיים (אחזקה בלבד) ולמערכות המשותפות של השטח המושכר (אחזקה וניקיון) ע"פ הפירוט הבא:  
העלות לחודש: 25,071.5 ₪ לא כולל הצמדות מע"מ, ע"פ חישוב עלות של 12.23 ₪ למ"ר \* 2,050 מ"ר.  
העלות החודשית, כולל הצמדות כ-28,055 ₪. העלות כולל הצמדות ומע"מ 17% היא כ-32,824 ₪.  
העלות לשנה - (מ-1.8.2023 עד 31.7.2024) – כולל הצמדות ולפני מע"מ היא כ-338,460 ₪ (לפי עלות משוערת חודשית של כ-28,205 ₪). העלות השנתית, כולל הצמדות ומע"מ 17%, היא כ-396,000 ₪ (לפי עלות משוערת חודשית של כ-33,000 ₪).

**4. החלטות**

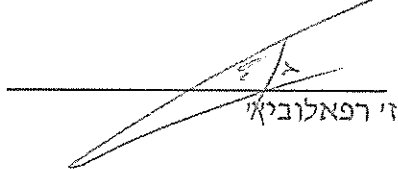
- הוועדה מסווגת את ההתקשרויות עם חברת אלה ר. נכסים ואחזקות כהתקשרויות למימוש זכות ברירה בהתאם לתקנה 3 ג לתקנות חובת המכרזים והוראת תכ"ס 7.5.3. (מצ"ב טופס ממולא בהתאם להוראת החשכ"ל 7.5.3). ההתקשרות היא בעקבות הסכם בין החברה לדיור הממשלתי אשר אפשר ללמ"ס את ההתקשרות בנושא התחזוקה. סעיף 4 בחוזה התחזוקה לחלק השכור, מאפשר להאריך את ההתקשרות. זאת בנוסף להסכם השכירות של הדיור הממשלתי עם החברה אשר הוארך בשנה, עד 31.7.2024, על סמך סעיף 14 ב' בהסכם.
- הוועדה מאשרת את הארכת ההתקשרות (מימוש זכות ברירה) עם חברת אלה ר. נכסים ואחזקות, לשנה (מ-1.8.2023 עד 31.07.2024) לביצוע שירותי אחזקה לשטחים הפנימיים (אחזקה בלבד) ולמערכות המשותפות של השטח השכור (אחזקה וניקיון).

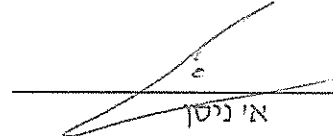
- ג. בהסכם שנחתם בין הלמ"ס לבין חברת אלה, נוסף סעיף שמחייב את חברת אלה לעמוד בהוראות החלות על עובדי קבלן במשרדי הממשלה, כולל בהוראות יישום ההסכם, בהוראות התכ"ס הרלוונטיות וכל הוראה אחרת המתייחסת לנושא זה.
- ד. העלות הכוללת המשוערת של ההתקשרות לביצוע שירותי אחזקה לשטחים הפנימיים (אחזקה בלבד) ולמערכות המשותפות של השטח המושכר (אחזקה וניקיון) מפורטת בסעיף 3. סך הכל העלות לשנה (מ-1.8.2023 עד 31.07.2024) יהיה כ-396,000 ₪ כולל הצמדות ומע"מ 17%. בכפוף לקיום תקציב. להזמנה 4500224297 תתווסף שורה לתקופה של 5 חודשים (מ-1.8.2023 עד 31.12.2023), בסך של כ-141,025 ₪, לפני מע"מ שהם כ-165,000 ₪, כולל מע"מ 17% (כ-28,205 ₪ X 5 חודשים בתוספת מע"מ). לקראת שנת 2024, יש להוסיף שורה נוספת לתקופה של 7 חודשים (מ-1.1.2024 עד 31.7.2024) לגבי הפרש העלות השנתית בסך של כ-197,436 ₪, לפני מע"מ שהם כ-231,000 ₪ (כולל מע"מ 17%), כפי שמפורט בסעיף 3 לעיל.

  
ג' קונסטנטינובסקי / ד' ליאונוב

  
מ' חורין / ע' שוחטמן

  
ס' סוסנה

  
ז' רפאלוביא

  
א' ניסן

110ak23