

אגף רכש, נכסים ולוגיסטיקה
Acquisitions and Logistics Department

מספר וועדה רגילה 061/2024

אל

חברי ועדת המכרזים

הנדון : אישור ועדת המכרזים

מצורף בזה אישור ועדת המכרזים בנושא הארכת התקשרות – מימוש זכות ברירה - עם אלה ר. נכסים ואחזקות למתן שירותי אחזקה חיצונית לחלק הקנוי בבניין הלמ"ס הנושא נדון בוועדה בתאריך 23/09/2024 והטיפול של ועדת המכרזים, לרבות חתימת כל חברי הוועדה, הסתיים ב- 26/09/2024

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

מספר: - רגילה - 061/2024

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 26.9.2024

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 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 30.9.2024. סה"כ היקף ההתקשרות עם החברה מ-1.4.2012 עד 30.9.2024 היא כ-11,957,230 ₪ (כולל מע"מ 17%). המחירים כוללים מע"מ ותוספות בגין ההסכם הקיבוצי.

2. מר אמנון ניסן, מנהל אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה, מציין במכתבו מ-15.9.2024 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) 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 ₪, 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 ₪, עבור שנת 2022 בסך של כ-50,432 ₪ ועבור שנת 2023 בסך של כ-18,706 ₪. המחירים לא כוללים מע"מ.

לאור העובדה כי הפתרון המישרדי 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 פחתו 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-1.10.2024 עד 30.9.2025), בהתאם, לרייף 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 ₪. העלות השנתית הכוללת (מ-1.10.2024 עד 30.9.2025), היא עד כ-780,000 ₪ (65,000 ₪ X 12 חודשים). העלות, כולל מע"מ 17%, היא כ-912,600 ₪. מסכום זה יקוזז באחת מחשבונות של הריבעון השני של שנת 2025, סכום הזיכוי עבור שנת 2024 של כ-20,000 ₪ לא כולל מע"מ 17% (סכום משוער).

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-1.10.2024 עד 30.9.2025, 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. העלות השנתית הכוללת (מ-1.10.2024 עד 30.9.2025), היא עד כ-780,000 ₪ (65,000 ₪ X 12 חודשים). העלות, כולל מע"מ 17%, היא עד כ-912,600 ₪.


מ' חוריף/ ע' שוחטמן

מורד פרץ - חשב בכיר
הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה
26.9.24
מ' פרץ / ד' ליאונוב


ס' שושנה אלטן ניסן


ז' רפאלוביץ'


א' ניסן

131ak24

~2~



אגף בכיר מדיניות, תקצוב ותמחור
קדם הזמנה לקנייה*

469

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 1.1.25-31.9.25
כמות:	עלות כוללת חודשית לאחזקה וניקיון שטח קנוי ₪ 65,000 לא כולל מע"מ עלות כוללת לתקופה של 9 חודשים היא ₪ 65,000 *9= ₪ 585,000 ללא מע"מ. סה"כ עלות ל-9 חודשים היא כ- 684,450 ₪ כולל מע"מ.
שם הספק:	חברת אלה ר. נכסים ואחזקות בע"מ (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 16.9.24

שם קוד ההוצאה (בתקציב היחידה)	מס' קוד ההוצאה (בתקציב היחידה)	המוצר/שרות מתוכנן בפעולה	המוצר/שרות מתוכנן בנושא
3003	.0006	6300	WBS= L-6400

תקנה תקציבית המתוכננת בתקציב היחידה	04 - 53 - 01-15
מרכז קרנות	64002165
שם המזמין אמנון ניסן	חתימה

תאריך 16.9.24

חתימה

שם מאשר התקציב אילת בן בסט

אגף בכיר מדיניות, תקצוב ותמחור
קדם הזמנה לקנייה *

467

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 1.10.24-31.12.24
כמות:	עלות כוללת חודשית לאחזקה וניקיון שטח קנוי ₪ 65,000 לא כולל מע"מ עלות כוללת לתקופה של 3 חודשים היא ₪ 65,000 *3= 195,000 ₪ ללא מע"מ. סה"כ עלות ל-3 חודשים היא כ- 228,150 ₪ כולל מע"מ.
שם הספק:	חברת אלה ר. נכסים ואחזקות בע"מ (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
תאריך	22.8.23 נכסים ולוגיסטיקה

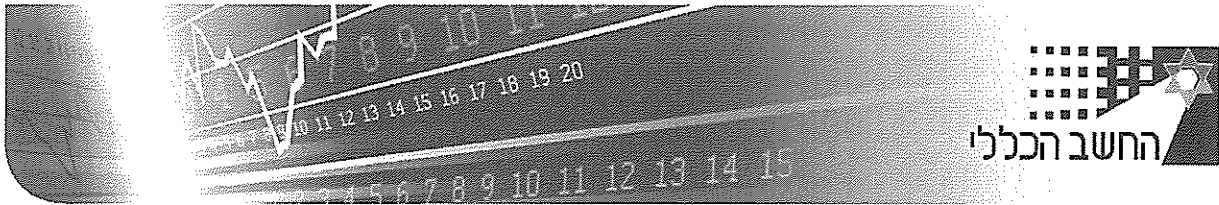
שם קוד ההוצאה (בתקציב היחידה)	מסי קוד ההוצאה (בתקציב היחידה)	המוצר/שרות מתוכנן בפעולה	המוצר/שרות מתוכנן בנושא
3003		. 0000	6300
			WBS= L-6400

תקנה תקציבית המתוכננת בתקציב היחידה	04 - 53 - 01-15
מרכז קרנות	64002165
שם המזמין אמנון ניסן	חתימה

תאריך 15.9.25

חתימה 

שם מאשר התקציב אילת בן בסט



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.

משרד/יחידה	יחידה מזמינה
הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה	נכסים ולוגיסטיקה
לכבוד: ועדת מכרזים (שם הוועדה)	תאריך הבקשה
רגילה	15.9.24
שם עורך ההתקשרות	תפקיד
אמנון ניסן	מנהל אגף א' רכש, נכסים ולוגיסטיקה

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 4.9.2023, אישרה ועדת המכרזים (72 רגילה), התקשרות (מ – 1.10.2023 עד 30.9.2024), 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 שנת 2022, הודיעה החברה כי הוצאות פחותות יותר ולכן תחייב בחיוב קבוע של 65,000 ₪ לחודש במקום 67,000 ₪ לחודש.

בנוסף לכך, בדו"ח תקציב אותו הגישה החברה בתאריך 17.3.24 עבור שנת 2023, ציינה החברה כי יש לזכות את הלמ"ס עבור שנת 2023 בסך של 18,706 ₪, לפני מע"מ, שהם כ-21,890 ₪ (כולל מע"מ 17%).

החל מחשבונית מרץ 2024 (שהוגשה אפריל 2023) החברה זיכתה את הלמ"ס במשך 3 חודשים בסך של 6,235 ₪ (לפני מע"מ) בכל חודש.

לאור זאת, אבקש לממש את הזכות להאריך את ההתקשרות עם חברת "אלה ר. נכסים ואחזקות בע"מ", ל – 12 חודשים נוספים (1.10.2024 עד 30.9.2025).

שם טופס: בקשה לאישור וסיווג התקשרות

שם ההוראה: 7.2.2

פרק ראשי: התקשרויות ורכישות

מספר טופס: 7.2.2.1.ט

פרק משני: ועדות מכרזים ועבודתן

מאפייני השוק וניתוחו

מאפייני השוק מבחינת גודלו, היקפו הכספי, הספקים הפוטנציאליים הפועלים בו (מספרם, מאפייניהם, נקודות חוזק וחולשה שלהם, אופי השוק בעבר, מצבו בהווה וצפי לעתיד), כללי המשחק והעקרונות שעליהם מבוססת התחרות.

חברת אלה נבחרה לביצוע העבודה מתוקף הסכם תחזוקה שנחתם בעקבות הסכם רכישת הבניין ע"י המדינה.

היקף ההתקשרות (היקף כספי, וכמותי ותקופת ההתקשרות המשוערת)

היקף כספי וכמותי משוער, תקופת התקשרות לרבות זכויות ברירה, בחינת תחזית היקף הכנסות שיתקבלו במסגרת המכרז, ככל שרלוונטי, ככל שצפויות להתקבל הכנסות (תוך התייחסות לתכנית העבודה השנתית של המשרד)

הארכת ההתקשרות תחל מיום 1.10.2024 ועד 30.9.2025.

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-1.10.2024 עד 30.9.2025) היא כ- ₪ 780,000. העלות, כולל מע"מ 17%, היא ₪ 912,600.

מפאת מגבלה תקציבית יש לשריין בשלב הראשון הזמנה לשלושה חודשים בלבד 1.10.2024 ועד 31.12.2024, 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 כסוי תקציבי בגין ההתקשרות המבוקשת, אישור האחראי על הכנסות במשרד וקבלת תקנה תקציבית מתאימה לכך

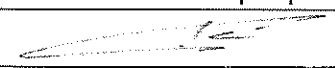
3003:WBS

תקנה תקציבית:

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 או בשירות, לרבות הפעלת מנגנון פיצויים מוסכמים, ככל שהופעל
- הכנסות שהתקבלו במסגרת המכרז, ככל שרלוונטי

חתימת ממלא הטופס:

שם	אמנון ניסן
חתימה	
תפקיד	מנהל אגף א' רכש, נכסים ולוגיסטיקה

שם טופס: בקשה לאישור וסיווג התקשרות

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

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

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

<p>האם בוצע הליך בחינת קיומם של ספקים/מיזמים</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: ט.7.2.2.1

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

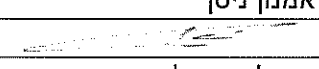
- האם מדובר בהארכה או בהרחבת ההתקשרות
- האם תנאי התקשרות המשך זהים להתקשרות הראשונה או מיטיבים עם המשרד

הארכת ההתקשרות בתנאים זהים

במקרה שבו מדובר בהתקשרות לפי תקנות 4 / 5 / 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



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

נספח ב

תבנית דוח סיכום התקשרות

משרד	יחידה מזמינה
הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה	אגף רכש, נכסים ולוגיסטיקה
שם ועדת מכרזים	תאריך
רגילה	12.9.2024
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	שווי ההתקשרות
	פטור ממכרז (במסגרת הסכם שכירות)	912,600 ₪ לשנה
		תקופת ההתקשרות
		1 שנה

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

הוראת תכ"ם:		ניהול התקשרות	
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		

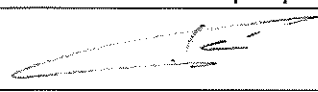
4. שביעות רצון מהספק

שם הספק / הספקים	מספר מזהה (ח.פ, עוסק מורשה וכדומה)
אלה ר. נכסים ואחזקות בע"מ	511983546
מתן חוות דעת כללית על אודות התנהלות הספק הזוכה ועמידה בהתחייבויותיו 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. ציון 3 – שירות סביר במהלך תקופת ההתקשרות. ציון 4 – שירות איכותי לאורך תקופת ההתקשרות, למעט חריגים בודדים. ציון 5 – שירות מצוין לאורך תקופת ההתקשרות.	
איכות הטובין / השירות / העבודה / המקרקעין, שסופקו במסגרת ההתקשרות	
ציון – 4_ (בין 1-5) – נימוק –	
עמידת הספק באמנת השירות ובחובותיו החוזיות	
ציון – 4_ (בין 1-5) – נימוק –	
התנהלות כללית של הספק יחסי אנוש	
ציון – 4_ (בין 1-5) – נימוק –	
טיפול בחריגות	
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

17/3/24

לאמין



אלה ר.נכסים ואחזקות (1994) בע"מ

תקציב מול ביצוע - בניין " בית כנפי האלה " רחבת חוץ 2023

מס"ד	הוצאה	בפועל 2023
1	שכ"ע	₪ 382,607
2	הנ"ח+ש+ביקורת חשבונות	₪ 18,000
3	הוצאות משרדיות	₪ 105,979
4	ייעוץ משפטי	₪ 32,604
5	ביטוח כולל צד ג'	₪ 39,499
6	מים	₪ 7,766
7	אחזקה ותיקונים	₪ 48,183
8	גיבון	₪ 134,152
9	ניקיון	₪ 179,049
10	מעלית 9- בודק+שירות+בקרת איכות+תיקונים+חלקים	₪ 44,775
11	שרות מ"א, ספרינקלרים, משאבות ספרינקלרים, כיבוי אש, שאיבת מים	₪ 6,766
12	חשמל	₪ 28,310
13	תרומות ומתנות	₪ 20,621
14	שמירה 06:00-23:00	₪ 165,077
15	אגרות	₪ 608
16	ניקיון קירות מסך	₪ 36,000
17	הדברה	₪ 850
18	חומרים	₪ 63,645
19	שוחות ביוב	₪ 3,500
20	מאגרי מים	₪ 3,000
21	אגרת שילוט	₪ 3,000
	סה"כ	1,323,989
	ניהול 15%	198,598
	סה"כ ניהול ואחזקת הבניין	₪ 1,522,588

₪ 1,522,588

סה"כ עלויות שחושבו

₪ 761,294

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

₪ 761,294

780,000
761,294

סה"כ הוצאות

18706

מ"ס
סה"כ

בברכה,
שלומי ברגר, רו"ח

Handwritten signature

17/3/24

Handwritten signature

מ"ס 6235 + 3 = מ"ס



מדינת ישראל
State of Israel



המנהל המרכזי לסטטיסטיקה
Control Bureau of Statistics
مركز الإحصاء المركزي

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

ני בגיטן תשע"ה

26 במרץ 2015

לכבוד
מר ניר ברלוביץ'
מנהל מינהל הדינור הממשלתי

הנדון: זמני אחזקת שטחים משותפים -- בניין בית כנפי האלה בירושלים
סימוכין - מכתבי מיום 3.8.2014

1. מכתבי שבסימוכין בעניין מחלוקת בנושא עלות תחזוקת השטחים המשותפים בבניין בית כנפי האלה בירושלים, טרם נענת.
2. אבקש את הוגי החסותך לנדון.

בברכות,

אריה אהרון

עותק: מר גבי שוחט - סגן צביר לחשבת הכללית
גבי אורית לוי - חשבת בכירה, למ"ס
גבי נגה שטרן - מנהלת אגף אי רכש, נכסים ולוגיסטיקה, למ"ס
מר אמנון ניטן - מנהל תחום נכסים ולוגיסטיקה, למ"ס

תיק 6-26



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

לכבוד
מר גיב שוחט
מנהל מינהל הדיור הממשלתי
משרד האוצר

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

1. מזה כשנתיים, קיימת מתלוקת בנושא עלות תחזוקת השטחים המשותפים בבניין בית כנפי האלה בירושלים.
2. התל 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, המושלמות לחברת אלה ר. נכסים בע"מ, בגין התחזוקת השטחים המשותפים בבניין בית כנפי האלה בירושלים.
3. המדינה טענה כי חברת אלה גובה עלויות גבוהות ובלתי סבירות וביקשה להחליף מתחזק. לאור טענות המדינה כי המדובר בעלויות גבוהות מאוד (108,000 ש"ח כולל מע"מ), נתנה חברת אלה הצעה אחרונה ביום 5/12/12, כך שהעלות החדשית תעמוד על 81,151 ש"ח, כולל מע"מ. במקביל להצעה זו, קיבלה הלמ"ס הצעה נגדית בגובה של 34,000 ש"ח לחודש, ברלל מע"מ.
4. כמו כן, הכהירה 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 להסדרת הנושא.
6. בפגישה האחרונה שנערכה בתאריך 20.10.2013, בהשתתפות נציגת המחלקה המשפטית של משרד האוצר, נקבע כי לאור הצעה משפטית וסתירה הקיימת עם הוראות תקנון הבית המשותף, תיבדק מול משרד המשפטים האפשרות להחלפת המהחזק בהתאם לחוק.
7. עד למועד מכתב זה ועל אף תזכורות לטיפול, טרם נענינו לסוגיה זו.
8. אודה להתייחסותך בנדון.

בברכה,
אריה אהרון

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



אגף ריש, גבסלים ולוגיסטיקה
יום שני כ' שבט תשע"ה
09 פברואר 2015

סיכום דיון

תזכורת הוועדה לשינוי תחזוקת שטחים משותפים
15.12.2014

משותפים: אמונון לטון – מנהל תחום גבסלים ולוגיסטיקה, למים
בור יצחק לוי – מנהל תברת אלה ר. גבסלים ואחזקות בשימ
מר אלי לוי – ראש ענף גבסלים ולוגיסטיקה

1. תברת אלה ר. גבסלים ואחזקות מספקת ללמ"ים שירותי תחזוקה היצרנית (שטחים משותפים) בבניין כנפי האלה בירושלים, ממועד אכלוס הבניין בשנת 1999.
2. החל משנת 2012, נערכים דיונים וביקורת בשינוי מינהל הדיור הממשלתי שבמשרד האוצר, על מנת להגיע לקביעת תשלום ריאלי בגין שירותי התחזוקה. הוחלט כי לאור בעיה משפטית וסתירה הקיימת עם הוראות תקנון הבית המשותף ונושא הזכויות ברכוש המשותף, ייברק גם מול משרד המשפטים, האפשרות להחלפת המתחזק בהתאם לחוק. בקשה לבדיקת הסוגיה הוגשה למחלקת המשפטים של משרד האוצר ונכון למועד זה, טרם התקבלה החלטתה.
3. שירותי התחזוקה שבמזון, מחויבים, הכרחיים ונחוצים להתנהלות תקינה של הבניין ולכן מחדשת הלמ"ים מדי שלושה חודשים את הסכם התחזוקה עם אלה ר. גבסלים ואחזקות, עד לקבלת המענה הנדרש.
4. בסיכום, עם בור יצחק לוי, מנהל חברת חניהול, נמצאה חלופה לפתרון זמני של הסוגיה, כדלקמן:
 - א. בחודש אפריל לכל שנה, תקבל הלמ"ים, מאזן הוצאות מפורט של השנה העוקבת (מאושר ע"י דו"ח), כאשר ההוצאה המקסימלית תעמוד על 67,000 ש"ח לחודש, לא כולל מע"מ (על פי מאזן ההוצאות לשנת 2013).
 - ב. סכום זה יהיה ללא הצמדה.
 - ג. במידה וימצאו הפרשים, הלמ"ים תזכה על כך.
 - ד. זיכוי של $22,778 = 12\% \cdot 1,898.16$ ש"ח כולל מע"מ, בגין הפרשים לשנת 2013, יתקבל במחלק רבעון ראשון לשנת 2015. (מע"מ מאזן ההוצאות לשנת 2013).
 - ה. הלמ"ים תהיה שותפה בכל החלטות על עבודה גדולה ומהותית.
 - ו. הלמ"ים, מעבר לשירותים חשופים, תמנה מיוזמתה לתברת התחזוקה בכל בקשה לשדרוג / תיקון מערכות משותפות.
 - ז. יודגש כי אין בהסדר זמני זה, כדי לפגוע בטענות הצדדים לגבי ההסדר הסופי.

ישם: אלי לוי

הערת:
משותפים
תברת ועדת מכרזים

Amnon Nissan

המאת: Amnon Nissan
בשלת: יום שני 15 דצמבר 2014 10:22
אל: nlr@maf.gov.il; roni-velkman (velkman-r@tachzukanit.co.il)
יעותק: Arle Aharon; Eli Levi
נושא: שטרות משותפים למ"ס
קבצים מצורפים: Untitled001.pdf; Untitled001.pdf

גור/רובי, שלום רב.

סוגיית עלות תחזוקת השטחים המשותפים של בניין 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.

החלופות שנגמדו לפניהן הן, הפעלת מגגון כמפורט בסעיף 5 להסכם התחזוקה קרי, שיבו' דמי ניהול באמצעות הערכת תחזוקה מחדשת וריחור על תחזוקת סל השירותים. בנוסף, היה ניסיון להסדרת הנושא המשפטי בענין חלק הלמ"ס בבנין הנושאר, אך לא התקדם.

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

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

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

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

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

אודה על בדיקתכם והסכמתכם לשיטה בהקדם. האם השיטה מקובלת והאם סעיפי ההוצאה סבירים??

תודה רבה,

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



אנא התחשבו בסביבה לפני הדפסת מייל זה

נספח לחוזה למוטו שירותים

עמךד ונחתם בירושלים ביום 2 לחהש 9 2013

בין : ממושלת ישראל בשם מדינת ישראל, הלשכה הנורכרית לסטטיסטיקה באמצעות מורשי החתימה לפי חוק מכסי המדינה, התשי"א - 1751 (להלן: "המוזמין"),

מוטו אחד

לבין : אלה ר. גבסים ואחוקות (1994) בע"מ, ח.פ. 511983546 (להלן: "הספקי")

מוטו שני

והואיל ובין המוזמין לספק נהתם הסכם בהם 27.7.2001 בנושא החוקות בניין הלג'יס שהוקפו עד ליום 31.8.2004 (להלן: "ההסכם");

והואיל ולפי סי 4 להסכם נותן להאריכו בהסכמה שני הצדדים ;

והואיל וועדת המכרזים של הלשכה אישרה הארכת תקופת ההסכם לביצוע שירותי אחזקה וניקיון של השטחים והמערכת המשותפת בשטח הנמצא עד לתאריך 30.6.2013 ;

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

והואיל והספק התחייב לעמוד בחוראות החלופה על עובדי קבלן במשרדי הממשלה, ובהוראות יישום ההסכם הקיבוצי אשר נחתם ביום 4.12.2012 בין שר האוצר ועובדי ההסדרות בענין שפורט טנאי השכר והחלטה של עובדי ניקיון ושירותי המועסקים על פי קבלני שירותים במשרדי הממשלה (להלן: "ההסכם הקיבוצי") ובהוראות ההכ"מ והצרכנות מס' 7.11.3.3 - 7.11.3.4 ;

לפיכך הונהגה והוסכם בין הצדדים בדלקמן :

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

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

למנהל
משרד האוצר

אלה ר. גבסים
ואחוקות (1994) בע"מ

המק

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

ח וזה

שנערך ונחתם בירושלים ביום 22 72, 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-חוק-כספי המדינה, התשי"א 1950.

(להלן "הלמי"י")

והלמי"י באמצעות הדיור הממשלתי במשרד האוצר הינה בעלים של חלק מבנין הנמצא ברח' כנפי נשרים 66 בירושלים הידוע כגוש 30269. חלקה 170.

הואיל

ובחווה הרכישה נקבעה תקופת חווה האחזקה.

והואיל

והלמי"י זקוקה לשרותי אחזקה ברמה גבוה, לרבות ניהול, אחזקה, ניקיון, הדברה, 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 השוות והתחזוקה בבנין ולגבי המערכות שבו, לרבות תיקון תקלות, אספקת חלקי חילוף, 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.

והואיל

אי לכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם והנספחים להסכם מהווים 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 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"

3. הצהרות והתחייבויות הקבלן

- א. הקבלן מצהיר בזאת שקיבל לטיפולו 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 לתזוק 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 והאחזקה של הבנין ושל כל המערכות שבו, מכל מן וסוג שהוא, הדרושות לפעולה תקינה, לרבות תיקון התקלות, טיפול מונע ושיפוץ חלקים בהתאם להוראות היצרן והמפרטים הטכניים וספרי המתקן.
- ד. הקבלן מתחייב להתזיק 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 הרלוונטיים, הבקיאים במבנה והטירול 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 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 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 וזאת לאחר מתן התראה בכתב לקבלן על המחדלים והקבלן לא ענה לדרישות הלמ"ס. ביטול החוזה כאמור יבוצע על ידי מותן 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 תלמ"ס או תוך 21 ימים מקבלת הודעה כזו על ידי הלמ"ס שהוגשה על ידי הקבלן, יעריך הממונה לניהול התחזוקה הארצי בדיור הממשלתי את דמי ניהול התחזוקה מחדש.



אגף רכש, נכסים ולוגיסטיקה
Acquisitions and Logistics Department

7/2023

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) 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), 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 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-1.10.2023 עד 30.9.2024), 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 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 יקוּוּ 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 חש"כ"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 שתיתחם 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' חוריקי/ עי שוחטמן ג' קונסטנטינובסקי/ ד' ליאונוב ס' סיסנה
ז' רפאלוביץ' א' ניסן (938)