

אגף רכש, נכסים ולוגיסטיקה
Acquisitions and Logistics Department

מספר וועדה רגילה 041/2025

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 09/09/2025 והטיפול של ועדת המכרזים, לרבות תתימת כל חברי הוועדה, הסתיים ב- 11/09/2025

בברכה,



אריאל קדושי
מנהל אגף רכש

04/1/2025 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 9-11.9.2025

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 30.9.2025. סה"כ היקף ההתקשרות עם החברה מ-1.4.2012 עד 30.9.2025 היא כ-12,846,230 ₪ (כולל מע"מ 17%). המחירים כוללים מע"מ ותוספות בגין ההסכם הקיבוצי.

2. מר אמנון ניסן, מנהל אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה, מציין במכתבו מ-4.9.2025 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 ויעול 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 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 ₪, עבור שנת 2023 בסך של כ-18,706 ₪ ועבור שנת 2024 בסך של כ-61,115 ₪ (כפי שמפורט במסמך המצ"ב). 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 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-1.10.2025 עד 30.9.2026), בהתאם, לסעיף 4 להסכם התחזוקה של החלק הקנוי.

~ 1 ~

3. העלות הכוללת החודשית של ההתקשרות לאחזקה וניקיון של השטחים המשותפים – החלק הקנוי - היא 65,000 ₪. העלות החודשית, כולל מע"מ 18%, היא 76,700 ₪. העלות השנתית הכוללת (מ-1.10.2025 עד 30.9.2026), היא עד כ-780,000 ₪ (65,000 ₪ X 12 חודשים). העלות, כולל מע"מ 18%, היא כ-920,400 ₪. מסכום זה יקוזז באחת מחשבוניות של הריבועון השני של שנת 2026, סכום הזיכוי עבור שנת 2025 של כ-20,000 ₪ לא כולל מע"מ 18% (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-1.10.2025 עד 30.9.2026, 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-1.10.2025 עד 30.9.2026), היא עד כ-780,000 ₪ (65,000 ₪ X 12 חודשים). העלות, כולל מע"מ 18%, היא עד כ-920,400 ₪. בכפוף לקיום תקציב.
- ה. בשלב זה, ההזמנה תצא לתקופה של 3 חודשים בלבד, מ-1.10.2025 עד 31.12.2025.

230,100 ₪ טל קז'ה

מ' חוריק, ע' שוחטמן

מורד פרץ - חשב הכלכלה
מ' פרץ - חשב הכלכלה
9.9.25

ס' סוסנה

ז' רפאלוביץ'

א' ניסן

031ak25

~ 2 ~

אגף בכיר מדיניות, תכנון ותקצוב

קדם הזמנה לקנייה

461

אל יחידת רכש ונכסים אבקש לרכוש את הטובין לפי הפרוט הר"מ:

שם המוצר/שרות:	הארכת התקשרות – ביצוע שרותי תחזוקה שטחים משותפים מיום 1.10.25-31.9.26
כמות:	עלות כוללת חודשית לאחזקה וניקיון שטח קנוי 65,000 ₪ לא כולל מע"מ עלות כוללת לתקופה של 12 חודשים היא 65,000 ₪ 12* = 780,000 ₪ ללא מע"מ. סה"כ עלות ל-12 חודשים היא כ- 920,400 ₪ כולל מע"מ
שם הספק(שדה לא חובה):	חברת אלה ר. נכסים ואחזקות בע"מ
צורך/מטרה/הערות:	שרותי תחזוקה שטחים משותפים
מסמכים מצורפים:	בקשה להארכת התקשרות וועדת מכרזים
סטטוס פניה (סמן בבולד):	הכנת מכרז/תיחור בחירת זוכה ביצוע מיידי
תאריך:	10.8.25

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

תקנה תקציבית	המתוכננת בתקציב היחידה	04 - 53 - 0-15
מרכז קרנות		2165
מספר שריון		3400006377
שם המזמין אמנון ניסן	חתימה	_____

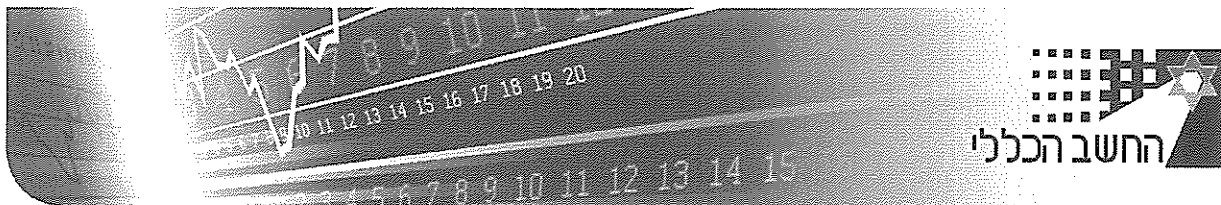
תאריך 8.9.25



חתימה

שם מאשר התקציב אילת בן בסט

הערה: מאושר תזרימית 230,100 ₪ בלבד



שם הטופס: בקשה לאישור וסיווג התקשרות

מספר הוראה: 7.2.2

פרק ראשי: התקשרויות ורכישות

מספר טופס: ט. 7.2.2.1

פרק משני: ועדות מכרזים ועבודות

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

יחידה מזמינה	משרד/יחידה
נכסים ולוגיסטיקה	הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה
תאריך הבקשה	לכבוד: ועדת מכרזים (שם הוועדה)
4.9.2025	רגילה
תפקיד	שם עורך ההתקשרות
מנהל אגף א' 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 6.9.2023, אישרה ועדת המכרזים (061 רגילה), התקשרות (מ – 1.10.2024 עד 30.9.2025), 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 ההוצאות פחותות יותר ולכן תחייב בחיוב קבוע של 65,000 ₪ לחודש במקום 67,000 ₪ לחודש.
בנוסף לכך, בדו"ח התקציב לשנת 2024, הלמ"ס זוכתה בגין הפרשים בסך של כ-61,115 ₪, לפני מע"מ. הזיכוי ניתן ללמ"ס ב-3 תשלומים.
לאור זאת, אבקש לממש את הזכות להאריך את ההתקשרות עם חברת "אלה ר. נכסים ואחזקות בע"מ", ל – 12 חודשים נוספים (1.10.2025 עד 30.9.2026).

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 1.10.2025 ועד 30.9.2026.
העלות הכוללת החודשית של ההתקשרות לאחזקה וניקיון של השטחים המשותפים – החלק הקנוי היא ₪ 65,000 . העלות החודשית, כולל מע"מ 18%, היא ₪ 76,700.
העלות הכוללת לתקופה של 12 חודשים (מ-1.10.2025 עד 30.9.2026) היא כ- ₪ 780,000. העלות, כולל מע"מ 18%, היא ₪ 920,400.
מסכום זה יקוזז באחת מחשבונות של הריבעון השני של שנת 2026, סכום הזיכוי עבור שנת 2025.

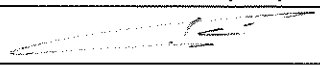
מקור תקציבי לביצוע ההתקשרות

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

- 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' נכסים ולוגיסטיקה

שם טופס: בקשה לאישור וסיווג התקשרות

שם ההוראה: 7.2.2

פרק ראשי: התקשרויות ורכישות

מספר טופס: 7.2.2.1.ט

פרק משני: ועדות מכרזים ועבודתן

חלק ב – סיווג ההתקשרות

ימולא בכל מקרה שאינו מכרז פומבי רגיל.

אנו מבקשים לסווג את ההתקשרות המפורטת להלן בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות חובת מכרזים (למעט תקנות 3(1), 3(2) ו-3(8)).

להלן פרטי ההתקשרות:

סוג רכש/מכר: (סמן X במקום המתאים)

☐ טובין ☐ שירותים ☐ ביצוע עבודה ☐ מקרקעין

התקנה ותקנת המשנה לתקנות חובת מכרזים שעליהן מסתמכת הבקשה:

☐ תקנה 3 – התקשרות בפטור ממכרז, תקנת משנה ג. _____

☐ תקנה 4 – התקשרות במכרז סגור, תקנת משנה _____

☐ תקנה 5 – התקשרות עם בעל מקצוע מומחה _____ תקנת משנה _____

☐ תקנה 5א – התקשרות עם מתכנן, תקנת משנה _____

☐ תקנה 7 – התקשרות במכרז עם מו"מ, תקנת משנה _____

☐ תקנה 19ה – התקשרות במכרז ממוכן מהיר. תקנת משנה _____

נימוקים לבקשה

נא להתייחס בין היתר לסעיפים הבאים:

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

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

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

האם בוצע הליך בחינת קיומם של ספקים/מיזמים אם בוצע יש לפרט את תוצאותיו
X

שם טופס: בקשה לאישור וסיווג התקשרות

שם ההוראה: 7.2.2

פרק ראשי: התקשרויות ורכישות

מספר טופס: 7.2.2.1.ט

פרק משני: ועדות מכרזים 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

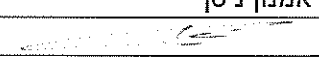
סוג התקשרות המשך (הארכה או הרחבה)	תקופת ההתקשרות	שווי ההתקשרות	נושא	מספר פנייה/דיווח במערכת מנוף	גורם מאשר ההתקשרות (ועדת המכרזים/ועדת הפטור המשרדית/ועדת הפטור)	תקנה בתקנות חובת המכרזים (תח"ם)	
							התקשרות ראשונה
							זכויות ברירה (אופציות) שמומשו
							התקשרות המשך ראשונה לא כולל התקשרות המשך מבוקשת
							התקשרות המשך נוספת לא כולל התקשרות המשך מבוקשת
							התקשרות המשך מבוקשת

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

במקרה שבו מדובר בהתקשרות לפי תקנות 4 / 5 / 5א לתח"ם, יש להתייחס לסעיפים הבאים:

- האם קיים מאגר מרכזי בנושא ההתקשרות - שם רשימת המציעים - התמחות/תת התמחות מבוקשים - רשימת המציעים של המשרד/של משרד אחר

חתימת ממלא הטופס:

שם	אמנון ניסן
חתימה	
תפקיד	מנהל אגף א' נכסים ולוגיסטיקה

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

נספח ב
תבנית דוח סיכום התקשרות

משרד	יחידה מזמינה
הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה	אגף רכש, נכסים ולוגיסטיקה
שם ועדת מכרזים	תאריך
רגילה	4.9.2025
שם מנהל ההתקשרות	תפקיד
אמנון ניסן	מנהל אגף א' 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 920,400 ש"ח

שינויים

1. שינויים בהתקשרות (יש לסמן X במשבצת המתאימה)

X לא היו שינויים במהלך ההתקשרות ☐ 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 ☐ 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 ☐ היו הליכים משפטיים במסגרת ההתקשרות, כמפורט להלן:
לא היו הליכים משפטיים

בתוקף מיום:	10.03.2022	עמוד 1 מתוך 2
שם המאשר:	גל אמיר	תפקיד: מנהל מינהל הרכש הממשלתי
אתר הוראות תכ"ם: קישור לאתר לקבלת עדכונים במערכת: לחץ כאן		
takam@mof.gov.il		

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

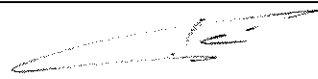
4. שביעות רצון מהספק

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.
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. <u>ציון 3</u> – 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 ויחסי 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' נכסים ולוגיסטיקה

בתוקף מיום:	10.03.2022	עמוד 2 מתוך 2
שם המאשר:	גל אמיר	תפקיד: מנהל מינהל הרכש הממשלתי
אתר הוראות תכ"ם: קישור לאתר לקבלת עדכונים במערכת: לחץ כאן		
לפניות ושאלות: takam@mof.gov.il		



אלה ר.נכסים ואחזקות (1994) בע"מ

תקציב מול ביצוע - בניין " בית כנפי האלה " רחבת חוץ 2024

מס"ד	הוצאה	תקציב שנתי	בפועל 2024
1	שכ"ע	330,000	377,962 ₪
2	הנ"ח+ש+ביקורת חשבונות	18,000	18,000 ₪
3	הוצאות משרדיות	30,000	106,875 ₪
4	ייעוץ משפטי	12,000	40,600 ₪
5	ביטוח כולל צד ג'	42,000	45,333 ₪
6	מים	30,000	1,347 ₪
7	אחזקה ותיקונים	54,000	37,120 ₪
8	גיבון	67,000	66,335 ₪
9	ניקיון	306,000	214,387 ₪
10	מעלית 9- בודק+שירות+בקרת איכות+תיקונים+חלקים	34,200	39,429 ₪
11	שרות מ"א, ספרינקלרים, משאבות ספרינקלרים, כיבוי אש, שאיבת מים	12,000	15,334 ₪
12	חשמל	30,000	27,719 ₪
13	תרומות ומתנות	5,000	21,762 ₪
14	שמירה 06:00-23:00	197,000	163,500 ₪
15	אגרות	12,837	631 ₪
16	ניקיון קירות מסך	32,000	18,500 ₪
17	הדברה	6,000	6,500 ₪
18	חומרים	12,000	37,374 ₪
19	שוחות ביוב	3,396	3,396 ₪
20	מאגרי מים	3,000	3,000 ₪
21	אגרת שילוט	2,485	5,129 ₪
	סה"כ	1,238,918	1,250,235 ₪
	ניהול 15%	185,838	187,535 ₪
	סה"כ ניהול ואחזקת הבניין	1,424,756	1,437,770 ₪

789,885 ₪

(718,885)

61,115

צ"מ
מ"מ

1,437,770 ₪

718,885 ₪

718,885 ₪

סה"כ עלויות שחושבו

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

6/4/25

חנה אוחיון - ר"ח
בברכה,
חנה אוחיון, ר"ח
5192186

6/4/25

צ"מ
מ"מ



מדינת ישראל
State of Israel



המטה המרכזי לסטטיסטיקה
Central Bureau of Statistics
مركز الإحصاء المركزي

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

ז' בניסן תשע"ה

26 במרץ 2015

לכבוד
מור ניצ ברלוביץ'
מנהל מינהל הדינור הממשלתי

הנדון: דמי 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 נענה.
2. מבקש את התייחסותך לנושא.

בברכה,

אריה אהרון

עותק: מר גבי שוחט - סגן בכיר לחשבת הכללית
גבי אורית לוין - חשבת בכירה, למ"ס
רובי נגה שטרן - מנהלת אגף אי רכש, נכסים ולוגיסטיקה, למ"ס
מר אמנון ניסן - מנהל תחום נכסים ולוגיסטיקה, למ"ס



רח' כנסי קשרים 66 פינת רח' בקי | ת.ד. 34525 גבעת שאול | ירושלים 9546456
66 Kanfey Neshaim | Corner Bachi St., POB 34525 | Giv'at Shaul, Jerusalem 9546456 | Israel
E-mail: Info@cbs.gov.il | דוא"ל: www.cbs.gov.il | פקס: 972-2-6513760 | טל: 972-2-6592202



מדינת ישראל
State of Israel



השכלה המרכזית למסמכים
Central Bureau of Statistics
مركز الإحصاء المركزي

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

ז' באב תשע"ד
3 באוגוסט 2014

לכבוד
מר ניר ברלוביץ'
מנהל מינהל הדיור הממשלתי
משרד האוצר

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

1. מזה כשנתיים, קיימת מחלוקת בנושא עלות תחזוקת השטחים המשותפים בבניין בית כנפי האלה 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, המושלמות לחברת אלה ר. נכסים בע"מ, בגין תחזוקת השטחים המשותפים בבניין בית כנפי האלה בירושלים.
3. המדינה טענה כי חברת אלה גובה עלויות גבוהות ובלתי סבירות וביקשה להחליף מתחזק. לאור טענות המדינה כי המדובר בעלויות גבוהות מאוד (108,000 ש"ח כולל מע"מ), נתנה חברת אלה הצעה אחרונה ביום 5/12/12, כך שהעלות החודשית תעמוד על 81,151 ש"ח, כולל מע"מ. במקביל להצעה זו, קיבלה הלמ"ס הצעה נגדית בגובה של 34,000 ש"ח לחודש, כולל מע"מ.
4. כמו כן, הבהירה הלמ"ס לחברת אלה, כי היא מסתייגת גם מהסכום המופחת של 81,000 ש"ח, וכי עצם העברת התשלומים החודשיים בסכום זה, אינו מהווה קיבול והסכמה כלשהי לגובה דמי התחזוקה המנפחתים.
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 בעיה משפטית וסתירה הקיימת עם הוראות תקנון הבית המשותף, תיבדק מול משרד המשפטים האפשרות להחלפת המתחזק בחתאם לחוק.
7. עד למועד מכתב זה ועל אף תזכורות לטיפול, טרם נענינו לסוגיה זו.
8. אודה לתתיחסותך בנדון.

בברכה,

אריה אחורן

העתק: מר גבי שוחט - סגן בכיר לחשבת הכלליות, משרד האוצר

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

gov

רח' כנפי נשרים 66 כינת רח' בקי : ת.ד. 34525 גבעת שאול | ירושלים 9546456
66 Kanfay Neshadim | Corner Bachi St., POB 34525 : Giv'at Shaul, Jerusalem 9546456 | 10100
E-mail: info@cbs.gov.il | דוא"ל: www.cbs.gov.il | Fax: 972-2-6513760 | טלפון: 972-2-6592202



אגף ריש, גבולות ופיקוח
יום שני כ"ב שבט תשע"ה
09 פברואר 2015

סיכום דיון

השירות המרכזי לקבלת שירותי תחזוקת שטחים משותפים
15.12.2014

משתתפים:

אמוץ ניסן – מנהל תחום נכסים ולוגיסטיקה, לנ"מ
מר יצחק לוי – מנהל חברת אלה ר, נכסים ואחזקות בע"מ
מר אלי לוי – ראש ענף נכסים ולוגיסטיקה

1. חברת אלה ר, נכסים ואחזקות מספקת ללמ"מ שירותי תחזוקה תיצונית (שטחים משותפים) בבניין כנפי האלה בירושלים, ממנוע אכלוס הבניין בשנת 1999.
2. החל משנת 2012, נערכים דיונים ובידוקים בשיתוף בינהל חזיר הממשלתי שבמשרד האוצר, על מנת להגיע לקביעת תשלום ריבוי בגין שירותי התחזוקה. הוחלט כי לאור בעיה משפטית וסותרת הקיימת עם הוראות תקנון הבית המשותף ונושא הזכויות ברכוש המשותף, תיבדק גם מול משרד המשפטים, האפשרות להחלפת המתחזק בהתאם לחוק. בקשה לבדיקת הסוגיה הוגשה למחלקת המשפטים של משרד האוצר ונכון למועד זה, טרם התקבלה התייחסות.
3. שירותי התחזוקה שבנדון, מחויבים, הכרחיים ונחוצים להתנהלות תקינה של הבניין ולכן מחויבים הלמ"מ מידי שלושה חודשים את הסכום לתחזוקה עם אלה ר. נכסים ואחזקות, עד לקבלת המענה הנדרש.
4. בסיכום, עם מר יצחק לוי, מנהל חברת הניהול, נמצאה חלופה לפתרון זמני של הסוגיה, כדלקמן:
 - א. בחודש אפריל לכל שנה, תקבל הלמ"מ, מאוך הוצאות מפורט של השנה העוקבת (מאוסר ע"י רוי"ח), כאשר ההוצאה המקסימלית תעמוד על 67,000 ש"ח לחודש, לא כולל מע"מ (על פי מאזן ההוצאות לשנת 2013).
 - ב. סכום זה יחיה ללא הצמדה.
 - ג. במידה וימצאו הפרשים, הלמ"מ תזכה על כך.
 - ד. זיכוי של $12 \times 1,898.16 = 22,778$ ש"ח לא כולל מע"מ, בגין הפרשים לשנת 2013, יתקבל במהלך רבעון ראשון לשנת 2015. (מצ"ב מאזן ההוצאות לשנת 2013).
 - ה. הלמ"מ תחיה שותפה בכל החלטות על עבודות גדולות ומחזוריות.
 - ו. הלמ"מ, מעבר לשירותים משותפים, תפנה מיוזמתה לחברת התחזוקה בכל בקשה לשידור / תיקון מערכת משותפת.
 - ז. יודגש כי אין בהסדר זמני זה, כדי לפגוע בטענות הצדדים לגבי ההסדר הסופי.

רשם: אלי לוי

העתק:

משתתפים
חברי ועדת מכרזים

Amnon Nissan

מאת: Amnon Nissan
בשלת: יום שני 15 דצמבר 2014 10:22
אל: nirb@mof.gov.il; ronf-veltman (veltman-r@tachzukanit.co.il)
יעותק: Arle Aharon; Eli Levi
גושא: שטחים משותפים לג"ס
קבצים מצורפים: Untitled001.pdf; Untitled001.pdf

ביר/רונן, שלום רב.

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

התלופות שנועדו לפנינו הן, הפעלת מנגנון במפורט בסעיף 5 להסכם התחזוקה קרי, שינוי דמי ניהול באמצעות הערכת תחזוקה מתחדשת ותיחור על תחזוקת סל השירותים. בנוסף, היה ניסיון להסדרת הנושא המשפטי בעניין חלק הלמ"ס בבניין המשותף, אך לא התקדם.

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

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

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

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 הלמ"ס 11,780 מ"ר.

אודה על בדיקתכם והסכנותכם לשיטה בהקדם, האם השיטה מקובלת והאם סעיפי ההוצאה סבירים??

תודה רבה,

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



אנו התחשבו בסביבה לפני הדפסת מיל זה

נספח לחוקה למתן שירותים

שטרך ונחתם בירושלים ביום 2 לחודש 9 2013

בין : ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה באמצעות מורשי התמיכה לפי חוק
גבסי הכדינה, הושגו - 1751 (להלן: "המונח").

מפרט אחד

לבין : אלה ר. גבסיס ואחזקה (1994) בע"מ, ח.פ. 511985546 (להלן: "הספק")

מפרט שני

והואיל ובין המונח לספק נהגה הסכם ביום 27.7.2001 במשא החזקה במין הלניס שהוקפו עד ליום
31.8.2004 (להלן: "הסכם");

והואיל ולפיו 4 להסכם נקח להארכה בהסכמה שני הצדדים;

והואיל והעדת המכרזים של הלשכה אישרה הארכת תקופת ההסכם לביצוע שירותי אחזקה וניקיון של השטחים
והמועדה הנשואתפוח בשטח הנמצא עד לתאריך 30.8.2013;

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

והואיל והספק התחייב לעמוד בהוראות החלטה על עובדי קבלן במשרדי הממשלה, ובהוראות יישום ההסכם
הקבוצי אשר נחתם ביום 4.12.2012 בין שר האוצר ועובדי החסדדות בעניין שיפור הנאי השכר
החלטה על עובדי מקיון ושירות המועסקים על ידי קבלני שירותים במשרדי הממשלה (להלן:
"ההסכם הקבוצי") ובהוראות חת"ם העדכנות מס' 7.11.3.3 - 7.11.3.4;

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. בהתאם לאמור בשעיף 4 להסכם, הצדדים מסכימים להאריך את תקופת ההסכם מיום 1.7.2013 עד ליום
30.9.2013 (להלן: "התקופה המוארכת") לביצוע שירותי אחזקה וניקיון לשטחים המשותפים
בשטח הקמו.

2. הספק מתחייב לעמוד בהוראות יישום ההסכם הקבוצי, על פי ההחלטות העשבים במשרדי הממשלה מיום
12.12.2012 (מיום 23.4.2013 המשורפות כספתים להסכם זה, וכן בהוראות החת"ם העדכנות מס'
7.11.3.3 - 7.11.3.4 המצורפות אף הן כנספחים להסכם זה).

למדינת ישראל
מדינת ישראל

למדינת ישראל
מדינת ישראל

1. *Am. nat.* 1914, 48: 100-101. 11

ရည်ရွယ်ချက်

[illegible]

שנערך ונחתם בירושלים ביום 22/12/2001,

לבין: מדינת ישראל, ע"י ממשלת ישראל באמצעות משרד ראש הממשלה; תלשכה
המרכזית לסטטיסטיקה המיוצגת ע"י מורשי חתימה שלה לפי חוק הכשרה המדינה,
התשי"א 1950.

צעה להלן "הלמ"ס"

והלמייס באמצעות הדיור הממשלתי במשרד האוצר הינה הבעלים של חלק
מבנין הנמצא ברח' כנפי נשרים 66 בירושלים הידוע כגוש 30259 - חלקה
170.

הואיל

ובחולצה הרכישה נקבעה תקופת חולצה האחזקה.

וְהוֹאֵל

והלמייס זקוקה לשרותי אתזקה ברמה גבוהה, לרבות ניהול, אחזקה, ניקיון, הדברה, שמירה וגיטון של המבנה, הגיטות, 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 בבניין 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).

והנאצל

והקבלן ישמש כ"קבלן" וימלא את כל חובותיו והתחייבויותיו של "הקבלן" או "קבלן אחזקה" או "החברה" או "חברת הניהול" או "המציע" או ה"זוכה" 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 למרונחים המוגדרים להלן הפרושים שלצדס; אלא אם ההקשר שבו הם מופיעים מצריך פירוש אחר:

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

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

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

"המושבר"
"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 הלקוח בכל הפעולות והאמצעים הדרושים להתחזק 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 והתחזקה של הבנין ושל כל המערכות שבו, מכל מן וסוג שחוא, הדרושות לפעולה תקינה, לרבות תיקון חתקלות, טיפול מונע ושיפוץ חלקים בהתאם להוראות היצרן והמפרטים הטכניים וספרי המתקן.
- ד. הקבלן מתחייב להתחזק מלאי של חלקים עבור כל המערכות בכמות המספיקה לפחות למשך תקופת ההסכם ותקופת האופציה. הקבלן מתחייב לספק חלקים תקינים לתיקונים ולטיפול שוטף במשך תקופת ההסכם ותקופת האופציה אם תמומש.
- ה. הקבלן מתחייב להעסיק במערך כח האדם שיטפל במערכות, עובדים בעלי מומחיות מיומנות וכישורים מקצועיים הולמים, הבקאים במבנה 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 בבילאי הטבעי.

4. תקופת תחזוקה

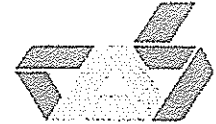
תקופת תחזוקה זו תהיה חמש שנים ממסירת החזקה, היינו מספטמבר 1999 ועד סוף אוגוסט 2004. החוזה ניתן להארכה בהסכמת הצדדים על דרך הודעה בכתב בכפוף לכך שללמייס יועמד תקציב מתאים על פי חוק התקציב. אולם לגבי סל השירותים הפנימיים הנזכר במפרט המיוחד תהיה ללמייס זכות לבטל תחזוקה זו, אם לדעתו היטיב ו/או הזמינות של השירותים אינם בהתאם להתחייבויות הקבלן על פי תחזוקה זאת לאחר מתן התראה בכתב לקבלן על המחזלים והקבלן לא ענה לדרישות הלקוח. ביטול החוזה כאמור יבוצע על ידי מתן הודעה מהלקוח לקבלן בכתב של לפחות שלושה חודשים מראש.

5. שינוי דמי תחזוקה

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



מדינת ישראל
State of Israel



הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה
Central Bureau of Statistics
دائرة الإحصاء المركزية

אגף רכש, נכסים ולוגיסטיקה
Acquisitions and Logistics Department

06/2024

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 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, בתווה האחזקה בין מדינת ישראל לחברת אלה ר. שנחתם ב-27.7.2001, בסעיף 5 מפורט מנגנון להערכת דמי ניהול התחזוקה. בוצע ניסיון ארוך טווח שלא הסתיים מול מינהל הדיור הממשלתי, למימוש המנגנון.

מיצוי וייעול מקסימלי במסגרת הנסיבות והמגבלות

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) והתחשבויות 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 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 פחתו הוצאות שירותי אחזקה חיצונית לחלק הקנוי בבניין הלמ"ס ולכן תתייב בחיוב קבוע בסך של 65,000 ₪ לחודש במקום 67,000 ₪ להורש (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, לרי"ף 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 ₪. 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 יקוץ באחת מחשבוניות 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 ₪.

מי חורין/ עי שוחטמן

מורד פרץ - נשיב בכיר
השטח המרכזי לסטטיסטיקה
26.9.24
מי פרץ / ד' לאונוב

ד' רפאלוביץ'

סיסופנה

אינסון

131ak24

- 2 -