

מדינת ישראל
משרד האוצר

נכ. 2014-9786

החלטת ועדת מכרזים מיוחדת לפינוי האתרים הזמניים מס' 33/3

מהות הבקשה:

1. השכרה בפטור ממכרז של שני מבנים יבילים נוספים אשר שימשו כחדרי כיתות של ביה"ס "ניצני קטיף", למועצה אזורית חוף אשקלון (להלן - המועצה), אשר ישמשו את המכינה הקדם צבאית קהילתית הפועלת בניצן.
2. תיקון החלטת ועדת מכרזים מס' 32/3 מיום 19.1.2014.

א. רקע

ביום 19.1.2014, אישרה ועדת המכרזים בהחלטה מס' 32/3 השכרה בפטור ממכרז למועצה של חמישה מבנים יבילים אשר הוצבו באתר הזמני ושימשו כחדרי כיתות של ביה"ס "ניצני קטיף", שעבר לאחרונה למבנה באתר הקבע בניצן. חדרי הכיתות פונו והוחזרו לחזקת המדינה. מבנים אלו ישמשו את המכינה הקדם צבאית קהילתית בניצן (להלן – המכינה) לתקופה קצובה, בהתאם להסכם שכירות שיערך עם המועצה.

מצ"ב להחלטה זו החלטת ועדת המכרזים מס' 32/3, כנספח א'.

לאחרונה פנתה גבי אילנית ווהל, ע' לראש המועצה, למינהלת פינוי האתרים הזמניים (להלן - המינהלת) בבקשה להשכרת 2 מבנים יבילים נוספים המצויים אף הם במתחם ביה"ס "ניצני קטיף" הנחוצים למועצה למגורי תלמידי המכינה ולצורכי פעילותה של המכינה בניצן.

בדומה להתחייבות המועצה ביחס לחמשת מבנים הראשונים, גבי ווהל ביקשה לקבל את שני המבנים הנוספים במצבם AS IS, כפתרון זמני שלא יעלה על שישה חודשים, שבסיומם המועצה מתחייבת להחזיר את כל שבעת המבנים (5 המבנים שנדונו בהחלטה מס' 32/3 וכן 2 המבנים הנוספים) לחזקת המדינה במצב ראוי וסביר, שהם ריקים מכל חפץ ואדם (להלן: "המבנים").

מצ"ב להחלטה זו רשימת כלל המבנים אשר יושכרו לידי המועצה, כנספח ב'.

במסגרת פניית המועצה למינהלת להגדלת מספר המבנים המושכרים לה לצורך פעילות המכינה כאמור, נכללה בקשה נוספת להפחתת דמי השכירות בהן מחויבת המועצה בגין כלל המבנים המדוברים, וזאת לאור טענות בדבר עלויות תחזוקה ואחזקה גבוהות בהן נושאת המועצה בגין מבנים אלו. לצורך בחינת טענות המועצה בעניין, נערך סיור נוסף במתחם בית הספר בהשתתפות נציגי המועצה ומינהלת פינוי האתרים הזמניים וכן שמאית מטעם מינהלת פינוי האתרים הזמניים (להלן – השמאית). לאחר הסיור, המועצה העבירה נתונים כספיים לתמוך בטענות בעניין עלויות התחזוקה בגין המבנים. לאחר עיון בנתונים שהעבירה המועצה, עדכנה השמאית את חוות

רח' קפלן 1 ירושלים 9103002 ת.ד. 3115 טל': 02-5317111

הדעת ובה המליצה להפחית את דמי השכירות שנקבעו בהחלטה מס' 32/3, כך שהמועצה תשלם המועצה בגין 7 המבנים המדוברים על סך של 11,242 ₪ לחודש.

מצ"ב להחלטה זו חוות דעת מעודכנת של השמאית, כנספח ג'.

ב. החלטת הועדה ונימוקה

בנסיבות הקיימות, ועדת המכרזים מאשרת את השכרת שני המבנים למועצה, וזאת מהנימוקים הבאים:

1. בהסתמך על הצהרת המועצה, מדובר בפתרון זמני שלא יעלה על שישה חודשים (להלן – **תקופת ההתקשרות המאושרת**) וכי קיים פתרון למכינה מחוץ לאתר הזמני.
2. השכרת המבנים תניב תועלת חברתית - ציבורית ותסייע כפתרון זמני למועצה ולתושביה.
3. המבנים מוצבים באתר הזמני בניצן.

כמו כן, ועדת המכרזים מחליטה לתקן את החלטה מס' 32/3 מיום 19.1.2014 ולאמץ את חוות דעת השמאית מטעם המינהלת ולהורות על הפחתת דמי השכירות אשר תשלם המועצה בגין כלל המבנים לאור הנסיבות והתחשיב המפורטים בחוות הדעת כאמור.

בהתאם לאמור לעיל, ייחתם עם המועצה הסכם שכירות מעודכן שיכלול את שני המבנים הנוספים והפחתת דמי השכירות כאמור.

הועדה מחליטה לאשר השכרת המבנים כאמור, בכפוף לתנאים הבאים:

ג. תנאים להתקשרות

1. המבנים הוצבו באתר הזמני ככיתות לימוד. המועצה תוכל להשתמש במבנים רק ככיתות לימוד עבור המכינה הקדם צבאית הקהילתית (להלן - **מטרת השימוש**). כל שימוש אחר במבנים הללו, לרבות לינה יחייב את המועצה בקבלת כל האישורים הנדרשים לכך עפ"י החוק.
2. האחריות לשימוש במבנים עפ"י החוק מוטלת באופן בלעדי על המועצה.
3. המועצה מתחייבת לשאת בכל העלויות הכרוכות בהשמת המבנים לטובת פעילות המכינה מתוך המבנים ולבצע בעצמה את כל הבדיקות והבירורים וכן תפעל להוצאת וקבלת כל האישורים, לרבות אישור כיבוי אש, הרישיונות וההיתרים עפ"י החוק.
4. המועצה תצהיר בכתב כי בתום תקופת השכירות המאושרת תועבר המכינה לאתר חלופי שלא בתחומי האתר הזמני בניצן, עפ"י נוסח שיקבע ע"י מינהלת פינוי האתרים הזמניים.
5. תקופת השכירות תהא לתקופה של עד שישה חודשים ממועד החתימה על הסכם זה.
6. ההשכרה תבוצע תמורת סך של 11,242 ₪ לחודש עבור כל שבעת המבנים, כמפורט ב**נספח ג'** לעיל. התשלום עבור ההשכרה יבוצע מדי רבעון, ותשלום ראשון יבוצע מיד לאחר חתימת הסכם השכירות.
7. ההתקשרות תתבצע מול המועצה, באמצעות חתימה על הסכם שכירות בין המועצה לבין משרד האוצר, שיכלול מערכת תניות, ובין היתר, כי המועצה מתחייבת כי היא אחראית

רח' קפלן 1 ירושלים 9103002 ת.ד. 3115 טל': 02-5317111

חשכ"ל ברשת: ag.mof.gov.il



אוצר ברשת: www.mof.gov.il

שער הממשלה: www.gov.il

- על תקינות המבנים היבילים החל ממועד החתימה על הסכם השכירות ועד לסיומה והמדינה לא תידרש לשאת באחריות לתחזוקת המבנים עד תום תקופת השכירות.
8. המועצה תדאג להעביר על שמה את כל החשבונות הקיימים ביחס למבנים ותישא בכל העלויות הנובעות מהשימוש במבנים לרבות תשלום לחברת החשמל, מים, מיסים לרשויות השונות, תשלומים עירוניים וקהילתיים וכו'. בתום תקופת השכירות תחזיר המועצה את המבנים לחזקת המדינה כשהם מנותקים מחשמל ומים.
9. המדינה לא תישא באחריות לטיב המבנים ו/או למצבם הפיסי/משפטי/תכנוני והמועצה מקבלת את המבנים במצבם AS IS.
10. המועצה תהא אחראית לכל אובדן ו/או נזק שייגרם על ידה ו/או ע"י מי מטעמה למבנה היביל ו/או צד ג' (נזקי רכוש ו/או גוף) החל ממועד החתימה על הסכם השכירות וקבלת החזקה במבנה היביל, תוך כדי השימוש בו ועד לסיום תקופת השכירות, לרבות אם תוארך.
11. המועצה תהא אחראית לבטח את המבנים באמצעות חברת ביטוח, למשך כל תקופת השימוש המאושרת, בביטוח מבנה וביטוח צד ג' וכל ביטוח אחר נדרש בהתאם למטרת השימוש עפ"י חוק ולקחת על אחריותה הבלעדית את כל הטיפול בנושא ובכך מסירה ממשד האוצר כל אחריות באשר לנזק עתידי שעלול להיגרם למבנים ו/או לצדדי ג' שונים.
12. המועצה מתחייבת שלא לבצע שינויים במבנים היבילים ו/או להציב מבנים בלתי חוקיים בשטח המבנים הנ"ל, בתקופת השימוש המאושרת.
13. המבנים יוחזרו, בתום תקופת השכירות המאושרת, לרשות המדינה כשהם נקיים וריקים מכל אדם וחפץ.
14. המועצה תצהיר על הסכמתה כי במידה והמבנים לא יפונו בתום תקופת השימוש המאושרת יוטל על המועצה קנס כספי עבור כל יום איחור בפינוי, לפי סכום אשר ייקבע על ישי שמאית מטעם מינהלת פינוי האתרים הזמניים. סכום הקנס יקוזז מכל סכום אותו חבה מדינת ישראל לפי כל דין למועצה האזורית ובכלל זה כספים המגיעים למועצה עפ"י החלטת ממשלה 438 מיום 23.6.2013.
15. המועצה מתחייבת שלא לגדר ו/או לנטוע ו/או להקים תשתיות סביב המבנים, בצורה שתקשה ו/או תימנע את הוצאת המבנים בתום התקופה.
16. כמו כן מתחייבת המועצה שלא להסב לאחר את הסכם זה או חלק ממנו, להעביר ו/או למסור ו/או להמחות לאחר כל זכות או חובה עפ"י הסכם זה.
- במקביל לאישור השכרת המבנים כאמור, ועדת המכרזים מבקשת לציין במסגרת החלטתה, כי ממידע שהובא לידיעתה על ידי המינהלת עולה, כי המועצה ביצעה שינויים במבנים המושכרים באופן חד צדדי ובלי שהודיעה על כוונתה למינהלת ו/או קיבלה את אישור ועדת המכרזים והמינהלת לעניין. ועדת המכרזים רואה עובדה זו באופן חמור ומבקשת להביא לידיעת המועצה, כי במידה והתנהלות זו תישנה, תשקול ועדת המכרזים את ביטול השכרת המבנים למועצה ותדרוש את השבת המבנים לחזקת המדינה באופן מיידי.

ר"ח קפלן 1 ירושלים 9103002 ת.ד 3115 טל': 02-5317111

חשכ"ל ברשת: ag.mof.gov.il



אוצר ברשת: www.mof.gov.il

שער הממשלה: www.gov.il

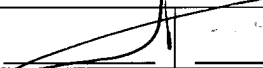
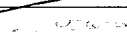


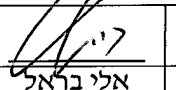


ד. סיווג ההתקשרות

הועדה מסווגת את ההתקשרות מכוח **תקנה 3(16) לתקנות חובת המכרזים, התשל"ג – 1993**,
התקשרות עם רשות מקומית לקבלת שירותים במסגרת תפקידי הרשות על פי דין.

ה. היקף ההתקשרות: 67,452 ₪ לתקופה של שישה חודשים.

ו. משך ההתקשרות החל ממועד החתימה על הסכם השכירות המתוקן ולא יאוחר מתום שישה חודשים.

חתימות: חברי הוועדה (ביום 2014. 3. 10).

						
גלית בן ציון	מוטי אלימלך	שחר ינאי	עוי"ד עדי תירוש	אלי בראל	עוי"ד עמית טיראובר	נבי שוחט

רח' קפלן 1 ירושלים 9103002 ת.ד. 3115 טל': 02-5317111

חשכ"ל ברשת: ag.mof.gov.il

gov

אוצר ברשת: www.mof.gov.il

שער הממשלה: www.gov.il

N



מדינת ישראל
משרד האוצר

נכ. 2014-4573

החלטת ועדת מכרזים מיוחדת לפינוי האתרים הזמניים מס' 32/3

מהות הבקשה: השכרה בפטור ממכרז של 5 מבנים יבילים ששימשו כחדרי כיתות של ביה"ס "ניצני קטיף", למועצה אזורית חוף אשקלון (להלן - המועצה), אשר ישמשו את המכינה הקדם צבאית קהילתית הפועלת בניצן.

א. רקע

הועדה מתבקשת לאשר השכרה בפטור ממכרז למועצה של 5 מבנים יבילים אשר הוצבו באתר הזמני ושימשו כחדרי כיתות של ביה"ס "ניצני קטיף", שעבר לאחרונה למבנה באתר הקבע בניצן. חדרי הכיתות פונו והוחזרו לחזקת המדינה (להלן: "המבנים"). מבנים אלו ישמשו את המכינה הקדם צבאית קהילתית בניצן, בהתאם להסכם שכירות שיערך עם המועצה.

מצ"ב להחלטה זו רשימת המבנים אשר יושכרו לידי המועצה, ומסומן כנספח א'.

לאחרונה פנתה גבי אילנית ווהל, ע"י לראש המועצה, למינהלת פינוי האתרים הזמניים (להלן - המינהלת) בבקשה להשכרת המבנים למועצה למגורי תלמידי המכינה הקדם צבאית קהילתית (להלן - המכינה) ולצורכי פעילותה של המכינה בניצן.

לטענת המועצה, מדובר במכינה הפועלת במסגרת הקהילה עם בני הנוער המקומיים המתגוררים באתר הזמני בניצן ומעודדת השירות בצה"ל, צמיחה אישית ותרומה למדינת ישראל. המכינה פועלת לחינוכו וגיבושו של הנוער המקומי מקרב המפונים ועל כן קיימת חשיבות למיקומם בשטח האתר הזמני.

גבי ווהל ביקשה לקבל את המבנים במצבם AS IS כפתרון זמני שלא יעלה על שישה חודשים, שבסיומם המועצה מתחייבת להחזיר את המבנים לחזקת המדינה במצב ראוי וסביר, שהם ריקים מכל חפץ ואדם.

ב. החלטת הועדה ונימוקה

בנסיבות הקיימות מאשרת הועדה את השכרת המבנים למועצה, וזאת מהנימוקים הבאים:

1. בהסתמך על הצהרת המועצה, מדובר בפתרון זמני שלא יעלה על שישה חודשים (להלן - תקופת ההתקשרות המאושרת) וכי קיים פתרון למכינה מחוץ לאתר הזמני.
2. השכרת המבנים תניב תועלת חברתית - ציבורית ותסייע כפתרון זמני למועצה ולתושביה.
3. המבנים מוצבים באתר הזמני בניצן.

הועדה מחליטה לאשר השכרת המבנים כאמור, בכפוף לתנאים הבאים:

ג. תנאים להתקשרות

1. המבנים הוצבו באתר הזמני ככיתות לימוד. המועצה תוכל להשתמש במבנים רק ככיתות לימוד עבור המכינה הקדם צבאית קהילתית (להלן - מטרת השימוש). כל שימוש אחר

רח' קפלן 1 ירושלים 9103002 ת.ד. 3115 טל': 02-5317111

חשכ"ל ברשת: ag.mof.gov.il



אוצר ברשת: www.mof.gov.il

שער הממשלה: www.gov.il

- במבנים הללו, לרבות לינה יחייב את המועצה בקבלת כל האישורים הנדרשים לכך עפ"י החוק.
2. האחריות לשימוש במבנים עפ"י החוק מוטלת באופן בלעדי על המועצה.
3. המועצה מתחייבת לשאת בכל העלויות הכרוכות בהשמת המבנים לטובת פעילות המכונה מתוך המבנים ולבצע בעצמה את כל הבדיקות והבירורים וכן תפעל להוצאת וקבלת כל האישורים, לרבות אישור כיבוי אש, הרישיונות וההיתרים עפ"י החוק.
4. המועצה תצהיר בכתב כי בתום תקופת השכירות המאושרת תועבר המכונה לאתר חלופי שלא בתחומי האתר הזמני בניצן, עפ"י נוסח שיקבע ע"י מינהלת פינוי האתרים הזמניים.
5. תקופת השכירות תהא לתקופה של עד שישה חודשים ממועד החתימה על הסכם זה.
6. ההשכרה תבוצע תמורת סך של 8,848.50 ₪ לחודש עבור כל חמשת המבנים כמפורט בנספח א'.
7. ההתקשרות תתבצע מול המועצה, באמצעות חתימה על הסכם שכירות בין המועצה לבין משרד האוצר, שיכלול מערכת תניות, ובין היתר, כי המועצה מתחייבת כי היא אחראית על תקינות המבנים היבילים החל ממועד החתימה על הסכם השכירות ועד לסיומה והמדינה לא תידרש לשאת באחריות לתחזוקת המבנים עד תום תקופת השכירות.
8. המועצה תדאג להעביר על שמה את כל החשבונות הקיימים ביחס למבנים ותישא בכל העלויות הנובעות מהשימוש במבנים לרבות תשלום לחברת החשמל, מים, מיסים לרשויות השונות, תשלומים עירוניים וקהילתיים וכו'. בתום תקופת השכירות תחזיר המועצה את המבנים לחזקת המדינה כשהם מנותקים מחשמל ומים.
9. המדינה לא תישא באחריות לטיב המבנים ו/או למצבם הפיסי/משפטי/תכנוני והמועצה מקבלת את המבנים במצבם AS IS.
10. המועצה תהא אחראית לכל אובדן ו/או נזק שייגרם על ידה ו/או ע"י מי מטעמה למבנה היביל ו/או צד ג' (נזקי רכוש ו/או גוף) החל ממועד החתימה על הסכם השכירות וקבלת החזקה במבנה היביל, תוך כדי השימוש בו ועד לסיום תקופת השכירות, לרבות אם תוארך.
11. המועצה תהא אחראית לבטח את המבנים באמצעות חברת ביטוח, למשך כל תקופת השימוש המאושרת, בביטוח מבנה וביטוח צד ג' וכל ביטוח אחר נדרש בהתאם למטרת השימוש עפ"י חוק ולוקחת על אחריותה הבלעדית את כל הטיפול בנושא ובכך מסירה ממשרד האוצר כל אחריות באשר לנזק עתידי שעלול להיגרם למבנים ו/או לצדדי ג' שונים.
12. המועצה מתחייבת שלא לבצע שינויים במבנים היבילים ו/או להציב מבנים בלתי חוקיים בשטח המבנים הנ"ל, בתקופת השימוש המאושרת.
13. המבנים יוחזרו, בתום תקופת השכירות המאושרת, לרשות המדינה כשהם נקיים וריקים מכל אדם וחפץ.
14. המועצה תצהיר על הסכמתה כי במידה והמבנים לא יפוננו בתום תקופת השימוש המאושרת יוטל על המועצה קנס כספי בסך של 2000 ₪ עבור כל יום איחור בפינוי. סכום

רח' קפלן 1 ירושלים 9103002 ת.ד. 3115 טל': 02-5317111

חשכ"ל ברשת: ag.mof.gov.il

gov

אוצר ברשת: www.mof.gov.il

שער הממשלה: www.gov.il

הקנס יקוזז מכל סכום אותו חבה מדינת ישראל לפי כל דין למועצה האזורית ובכלל זה כספים המגיעים למועצה עפ"י החלטת ממשלה 438 מיום 23.6.13, כספי חלף היטל השבחה, מענקי משרד הפנים (ככל שניתנים למועצה) וכו'.

15. המועצה מתחייבת שלא לגדר ו/או לנטוע ו/או להקים תשתיות סביב המבנים, בצורה שתקשה ו/או תימנע את הוצאת המבנים בתום התקופה.

16. כמו כן מתחייבת המועצה שלא להסב לאחר את הסכם זה או חלק ממנו, להעביר ו/או למסור ו/או להמחות לאחר כל זכות או חובה עפ"י הסכם זה.


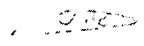
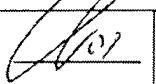
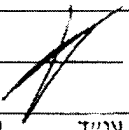
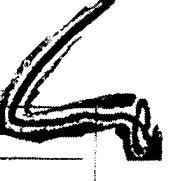
ד. סיווג ההתקשרות

הועדה מסווגת את ההתקשרות מכוח **תקנה 3(16) לתקנות חובת המכרזים, התשל"ג – 1993**, התקשרות עם רשות מקומית לקבלת שירותים במסגרת תפקידי הרשות על פי דין.

ה. היקף ההתקשרות: 53,091 ₪ לתקופה של שישה חודשים.

ו. משך ההתקשרות: החל מיום חתימת ההסכם ולמשך שישה חודשים.

חתימות: חברי הוועדה (ביום 19.1.2014)

		_____	_____			
גלית בן ציון	מוטי אלימלך	דניאלה פרטס	עו"ד עדי תירוש	אלי בראל	עמית שטאובר	גבי שוחט

רח' קפלן 1 ירושלים 91036 ת.ד. 3115 טל': 02-5317111

חשב"ל ברשת: ag.mof.gov.il

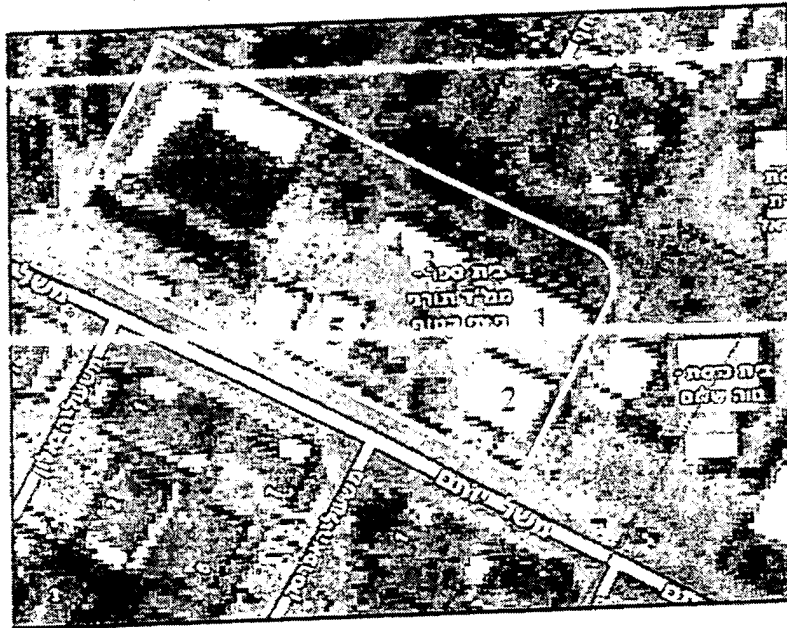
gov

אוצר ברשת: www.mof.gov.il

שער הממשלה: www.gov.il

10000

מתחם בית"ס ומספד המבנים המוערכים על רקע תנ"א



המבנים המוערכים:

- 1 מבנה בשטח של כ- 130 מ"ר הכולל 4 כיתות לימוד
- 2 מבנה בשטח של כ- 98 מ"ר הכולל 2 כיתות לימוד
- 3 מבנה בשטח של כ- 52 מ"ר ברטו והמשמש לחדר מורים
- 4 מבנה בשטח של כ- 30 מ"ר הכולל חדרי שירותים וצמוד למבנה מס' 3
- 5 מבנה בשטח של כ- 52 מ"ר הכולל כיתת לימוד אחת



מדינת ישראל
משרד האוצר
מינהלת פינוי אתרים זמניים



כ"ד אדר א תשע"ד
24 פברואר 2014

השכרת 7 מבנים יבילים בבית ספר לבנות למוא"ז חוף אשקלון – פברואר 2014

פירוט מבנים יבילים

מס"ד	מספר מבנה	שטח במ"ר	פירוט
1	09652	כ-130	מכיל 4 כיתות לימוד
2	09653	כ-98	מכיל 2 כיתות לימוד
3	09654	כ-52	משמש כחדר מורים
4	09655	כ-30	מכיל חדרי שירותים וצמוד למבנה מס' 3
5	09656	כ-52	מכיל כיתת לימוד אחת
6	09657	כ-105	מכיל 2 כיתות לימוד
7	09658	כ-116	מכיל 2 כיתות לימוד

רח' קפלן 1 ירושלים 91030 ת.ד. 3115 טל': 02-5317111 פקס: 02-5695339

שער הממשלה: www.gov.il

gov

אוצר ברשת: www.mof.gov.il

מדינת ישראל משרד האוצר - החשב הכללי

מינהלת שרותי ניהול נכסים

מינהל נכסי הדיור הממשלתי

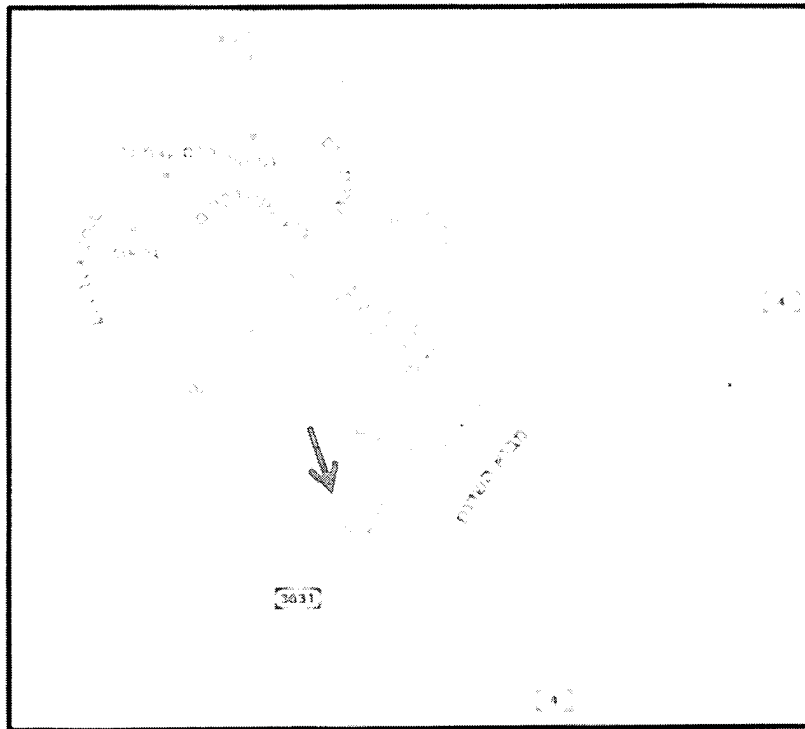
כ"א אדר א' תשע"ד
20 פברואר 2014

לכבי
גלית בן ציון
משרד האוצר

שלום רב

הנדון: אומדן שווי דמ"ש למבנים יבילים בניצן

נתבקשנו לאמוד את גובה דמי השכירות הראויים של מבנים יבילים, המשמשים כחדרי כיתות של ביה"ס ניצני קטיף והממוקמים באתר הזמני ניצן ב'. וזאת בהתאם לשימושם בפועל לכיתות לימוד.



1. **תיאור המתחם והמבנים:** (סיור אחרון נערך ביום 12/1/2014 בנוכחות גבי גלית קקון מהמועצה חוף אשקלון). המבנים שבנדון שהינם מבנים יבילים המשמשים לכיתות לימוד ממוקמים בצד הדרום מערבי של הישוב והינם חלק ממבני בית הספר הבנוי רובו ככולו ממבנים יבילים דומים. עקב המבנה הטופוגרפי של הקרקע המתחם בנוי בשני מפלסים תחתון ועליון, בכל מפלס ישנם מבנים בגדלים שונים כאשר המבנים המוערכים ממוקמים בשני המפלסים.

מדינת ישראל

משרד האוצר - החשב הכללי

מינהלת שרותי ניהול נכסים

מינהל נכסי הדיור הממשלתי

החצר שבין המבנים סלולה ומחופה אבן וכוללת מעט עצי ופרחי נוי. המתחם כולו מוקף גדר ברזל ושער ברזל בחזיתו.

הסביבה מהווה אזור מגורים זמני הכולל מבני מגורים יבילים (קרווילות מסוגים שונים) של מפוני גוש קטיף. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים מדרכות, עמודי תאורה ועוד.

מתחם ביה"ס ומספור המבנים המוערכים על רקע תצ"א



המבנים המוערכים:

1. מבנה בשטח של כ- 130 מ"ר מחולק ל- 4 כיתות לימוד
2. מבנה בשטח של כ- 98 מ"ר מחולק ל- 2 כיתות לימוד
3. מבנה בשטח של כ- 52 מ"ר ברוטו והמשמש לחדר מורים
4. מבנה בשטח של כ- 30 מ"ר משמש חדרי שירותים וצמוד למבנה מס' 3.
5. מבנה בשטח של כ- 52 מ"ר כולל כיתת לימוד אחת
6. מבנה בשטח של כ- 105 מ"ר מחולק ל- 2 כיתות לימוד
7. מבנה בשטח של כ- 116 מ"ר מחולק ל- 2 כיתות.

מדינת ישראל

משרד האוצר - החשב הכללי

מינהל נכסי הדיור הממשלתי

מינהלת שרותי ניהול נכסים

2. רמת הגימור והתחזוקה:

כיתות הלימוד כוללות בין השאר: רצפה מחופה אריחים קרמיים, קירות נקיים ומסוידים, תאורה פלורסנטית, מזגנים מפוצלים, חלונות מסגרת אלומיניום מסורגים. בחזית המבנים הוקם גגון שאינו חלק מהמבנה המקורי. גג המבנים שטוח. הקירות החיצוניים צבועים ומקושטים. החצר שבין הכיתות מחופה אבן. מבנה השירותים כולל חלוקה לשירותי בנים ובנות ולשירותי מורים. רמת הגימור סטנדרטית וכוללת אביזרי אינסטלציה כגון אסלות, כיורים. הרצפה והקירות מחופים אריחים קרמיים. רמת התחזוקה טובה. בכיתות 6-7 חלק מתקרת הגבס מפורקת.

3. שטחים הבנויים הנכללים בדמ"ש:

שטח מבני הכיתות: 553 מ"ר + שטח מבנה שירותים: 30 מ"ר.

4. עלויות אחזקת ביה"ס:

נתבקשנו לבחון את עלויות האחזקה והתחזוקה של מבני בית הספר כפי שבוצעו ע"י המועצה לאורך השנים החל משנת 2007 ועד להיום. לצורך זה התקבלה לידנו מאת המועצה רשימה מודפסת של הוצאות לשנים 2007-2013 בגין עלויות תחזוקה, ציוד וכו'. יודגש כי הרשימה שהועברה לא כללה הפרדה בין העלויות המיוחסות למבנים בלבד לבין העלויות המיוחסות לשאר שימושי בית הספר. לאור המידע שהועבר ובעקבות שיקול הדעת שהופעל נבדקו העלויות שנראו לנו מיוחסות למבנים בלבד ושהינו בלאי טבעי, ונמצא כי עלות תחזוקה למ"ר לאורך השנים בניכוי פחת עומדות על כ- 2 ש"ח/מ"ר.

5. גורמים ושיקולים לאומדן דמ"ש:

- 5.1. שטח המבנים.
- 5.2. רמת הגימור והתחזוקה.
- 5.3. השימושים שנערכים במבנים.
- 5.4. העובדה שהתחזוקה תערך ע"י השוכר.
- 5.5. עלויות תחזוקת העבר למבני ביה"ס בהתאם לרשימה שהועברה אלינו.
- 5.6. דמ"ש המוערכים הינם למבנים בלבד ללא התייחסות לרמת המיתוח הסביבתי.
- 5.7. הובאו בחשבון עסקאות שכירות למבנים בסביבה תוך התאמה לשימוש הציבורי ולסוג וגודל המבנים.
- 5.8. דמ"ש אינם כוללים מע"מ.

6. חישוב דמ"ש ראויים:

בהתחשב בגודל המבנה והשימושים שנערכים בו, אומדן דמ"ש חודשיים ראויים הינו כדלקמן:

מדינת ישראל

משרד האוצר - החשב הכללי

מינהלת שרותי ניהול נכסים

מינהל נכסי הדיור הממשלתי

כיתות לימוד: 25.5 ש"ח / דמי"ש למ"ר X 553 מ"ר = 14,101.5 ש"ח
מבנה שירותים: 10 ש"ח / דמי"ש למ"ר X 30 מ"ר = 300 ש"ח
סה"כ דמי"ש לכל המבנים: 14,401.5 ש"ח X מקדם הפחתה לגודל: 0.85 = 12,242 ש"ח
עלויות תחזוקה מוכרות לחודש (בניכוי פחת לשנים 2007-2013): 1,000 ש"ח
סה"כ דמי"ש חודשיים לכל המבנים המפורטים לעיל בניכוי עלויות תחזוקה: 11,242 ש"ח

ערכה וחישבה

אסתי מלאכי

מינהלת הדיור הממשלתי