

פרוטוקול ועדת המכרזים

**מינהל הדיור הממשלתי**

**ועדת המכרזים מיוחדת למכירה ומימוש זכויות המדינה בנכסיה (מקרקעין)  
בשבתה כוועדת פטור משרדית  
החלטה מס' 8/24 מיום 17.4.24**

**פרוטוקול ועדת מכרזים**

**בנושא: השכרת שטח לעירייה עבור בית המשפט לעניינים מקומיים בכפר סבא בפטור ממכרז**

**חברי הוועדה שנבחנו:**

ר"ח דן גונן	- סגן בכיר לחשב הכללי
גב' מירי בן שטרית	- חברה, חשבת המשרד
עו"ד תמר יושובייב	- חברה, יועמ"ש
מר אור חגיגי	- חבר, נציג השמאי הממשלתי
מר אורי לאני	- חבר, מרכז חוזים והתקשרויות

**משתתפים:**

גב' הראלה מזרחי	- מרכזת הוועדה
עו"ד ד"ר סיון ביבר	- יועץ משפטי חיצוני

**1. רקע:**

<b>כתובת הנכס:</b>	רח' טשרניחובסקי 14, כפר סבא.
<b>פרטי הנכס:</b>	גוש 6427 חלק מחלקה 738.
<b>תיאור הנכס:</b>	חדר מזכירות ששטחו כ-19.5 מ"ר נטו ושטחי השיפוט הבאים: אולם שיפוט ששטחו 49 מ"ר נטו, לשכת שופט ששטחה 18.9 מ"ר נטו וחדר לעוזר משפטי ששטחו 6 מ"ר נטו בבית המשפט השלום בכפר סבא (בשטחי השיפוט ייעשה שימוש במשך שלושה ימים בחודש במוצע).
<b>אכלוס:</b>	בית המשפט לעניינים מקומיים בכפר סבא כבר פועל במקום.
<b>מצב תכנוני:</b>	ייעודו של המגרש שבו מצוי בית המשפט, מגרש 2052, על פי תוכנית מס' כס/22/1 שפורסמה למתן תוקף ביום 18.6.1970, הוא אזור למבני ציבור.
<b>מצב קנייני:</b>	מנסח רישום מיום 14.2.2021 לגוש: 6427, חלקה: 738 עולה כי מדינת ישראל היא הבעלים הרשום בשלמות.
<b>רישוי בניה:</b>	אותר היתר בניה מס' 4527 מיום 20.4.1969 להוספת שני משרדים והול והיתר בניה מס' 20070275 מיום 6.6.2010 לתוספת שטח בקומת המרתף של בית המשפט.
<b>הערכת השמאי יעקב צפריר מיום 28.4.2021:</b>	דמי השימוש החודשיים הראויים למ"ר: כ-78.5 ₪ למ"ר נטו, לא כולל מע"מ ככל שחל (71 ₪ למ"ר * 130% בהתאמה לגודל * 85% בהתאמה למגבלת שימושים במבנה ציבורי).

**2. עיקרי הדיון והמלצות:**

<b>2.1 מהות הבקשה:</b>	בהחלטה מס' 24/23 מיום 19.7.2023 החליטה הוועדה לאשר את מתווה ההתקשרות בין מינהל הדיור הממשלתי והנהלת בית המשפט לבין הרשויות המקומיות בפטור ממכרז בהתאם לתקנה (16)3 לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993.
------------------------	---

**מינהל הדיור הממשלתי**  
**ועדת המכרזים מיוחדת למכירה ומימוש זכויות המדינה בנכסיה (מקרקעין)**  
**בשבתה כוועדת פטור משרדית**  
**החלטה מס' 8/24 מיום 17.4.24**

בהתאם למתווה זה הוועדה מתבקשת לאשר התקשרות בהסכם רשות שימוש בין מינהל הדיור הממשלתי והנהלת בתי המשפט לבין עיריית כפר סבא ביחס לשטחי בית המשפט לעניינים מקומיים בכפר סבא לתקופה שמיום 1.1.2023 ועד ליום 31.12.2027 עם אפשרות של מינהל הדיור הממשלתי לקצר את תקופת השימוש בהתראה של 6 חודשים מראש.

**2.1 תחשיב דמי השימוש:**

המתווה שאושר קובע בין היתר: "ביחס להיכלי המשפט הנמצאים על קרקע בבעלות מדינה / מושכרים על ידי המדינה – הרשות המקומית תשלם ישירות לדיור הממשלתי דמי שימוש עבור שטח עמדת המזכירות בלבד בהתאם להערכת שווי שתיערך ע"י השמאי הממשלתי. תשלום עבור שטחי השיפוט (אולמות ולשכות): חישוב השימוש יערך בהתאם למספר הימים בשבוע שבו נעשה שימוש בשטחי השיפוט מתוך הנחה שהשימוש ב-5 ימים מהווה 100% מהשווי וכל יום בשבוע מהווה יחידה של 20% מסך דמי השימוש אשר מוכפלים ביחס לשטח המחושב שכולל את שטח אולם השיפוט נטו, שטח לשכה נטו (שופט ועוזר משפטי) והכל מוכפל במקדם בשטח ברוטו של המבנה. התשלום עבור השימוש בשטחי השיפוט ישולם על ידי הרשות המקומית להנהלת בתי המשפט כחלק מהתשלומים השוטפים, בהתאם למס' ימי שיפוט, בהעמסת יחס ברוטו נטו".

בהתייעצות בין שמאית המינהלת, הגב' אסתי מלאכי, לבין חבר הוועדה, השמאי אור חגיגי, הוחלט כי השווי של 71 נ"ל למ"ר שנקבע בשומה משנת 2021 (ללא ההתאמה לגודל וללא ההתאמה למגבלת השימושים במבנה ציבורי) הוא רלוונטי גם היום. עם זאת, כיוון שעסקאות השוואה בשומה מתייחסות למבני משרדים שבהם היחס בין שטח המשרדים נטו לבין שטח הבניין בכללותו הוא כ-1.2 (עובדה זו אינה מצוינת במפורש בשומה), הרי שבתחשיב המצ"ב **בנספח א'** נלקח שווי של 59.2 נ"ל למ"ר נטו (71/1.2). שווי זה הוכפל ביחס ההמרה ברוטו-נטו הספציפי של בית המשפט השלום בכפר סבא שהוא 1.5.

בהתאם לתחשיב זה דמי השימוש השנתיים בגין שטח המזכירות הם 20,770 ₪ במעוגל ודמי השימוש השנתיים בגין שטחי השיפוט הם 11,800 ₪ במעוגל.

**3. החלטה:**

הוועדה מאשרת את ההתקשרות בהסכם רשות השימוש הנ"ל עם עיריית כפר סבא בפטור ממכרז בהתאם לתקנה 3(16) לתקנות חובת המכרזים, תשנ"ג-1993 –"התקשרות עם רשות מקומית לקבלת שירותים במסגרת תפקידי הרשות על פי דין" וכן בהתאם לסעיף 249(2) לפקודת העיריות [נוסח חדש]: "להקים, לקיים ולנהל שירותים, מפעלים ומוסדות שהם לדעת המועצה לתועלת הציבור, או להשתתף בהקמתם, בהחזקתם ובניהולם".

02/05/2024

30/04/2024

X מירי

מירי בן שטרית  
חשבת משרד האוצר, אגף החשב הכללי  
נחתם על-ידי: Ben-chetrit Miri ID\_033839721

מירי בן שטרית

X תמר

תמר יושובייב, ע"ד  
חברה, יועמ"ש  
נחתם על-ידי: yoshovaiev Tamar ID\_205417108

תמר יושובייב

X דן

דן גונן, סגן בכיר לחשב הכללי

דן גונן

פרוטוקול ועדת המכרזים - המשך

**מינהל הדיור הממשלתי**  
**ועדת המכרזים מיוחדת למכירה ומימוש זכויות המדינה בנכסיה (מקרקעין)**  
**בשבתה כוועדת פטור משרדית**  
**החלטה מס' 8/24 מיום 17.4.24**

3/04/2024

<b>X</b>	<b>X</b>
אור חגיגי	אורי לאני
נציג השמאי הממשלתי	מרכז חוזים והתקשרויות, אגף החשב הכללי נחתם על-ידי: Lane Uri ID_056353477
אור חגיגי	אורי לאני