



**ועדה לפי תקנה 3(2)(יד) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח - 1987**  
**פרוטוקול ישיבה מיום 13.8.2024**

**חברי הוועדה:**

רן היילפרן, מנכ"ל - יו"ר  
בני זיני, גובר - חבר  
רון ויניק, יועמ"ש - חבר

**משתתפים:**

מירב שניר, מהנדסת העיר  
אור רחמים, שמאית העירייה  
פרי אלון, מנהלת מח' נכסים  
אווח לוי, משנה ליועמ"ש

**מהלך הדיון:**

משנה ליועמ"ש - ביום 6.5.2024 התקבלה במשרדי העירייה תביעת פירוק שיתוף שהוגשה על ידי חב' קרסו מדלין וקרסו כפר הדר כנגד העירייה ונתבעים נוספים בנוגע לזכויות במגרש 205 שנוצר מחליכי איחוד וחלוקה של חלקות שונות ובהן חלקה 237 בגוש 6442 שבבעלות העירייה. על פי טבלת ההקצאות והאיזון של תכנית הר/1310/א' (בית הנערה), לעירייה הוקצו 1.46% מהזכויות במגרש ההקצאה 205. במסגרת תביעת פירוק השיתוף שהגישו קרסו, מבוקש להורות על פירוק השיתוף במגרש על דרך של מכירת הזכויות לקרסו בשים לב להסכמות שגובשו בין קרסו לבעלי הזכויות האחרים במגרש (אשר יחד מהווים כמעט 90% מכלל הזכויות במגרש). ככלל, כל שותף רשאי לתבוע את פירוק השיתוף במקרקעין המשותפים ובאופן מעשי אין דרך למנוע את פירוק השיתוף המבוקש, בעיקר בנסיבות כפי שפורטו. יצוין כי על פי תקנה 3(2)(יד) לתקנות העיריות (מכרזים), תשמ"ח - 1987, רשאית העירייה להתקשר בפטור ממכרז מקום בו לעירייה פחות ממחצית הזכויות, במחיר שקבע שמאי מקרקעין ובתנאי שאין אפשרות לחלוקה בפועל של המקרקעין על פי התכנית ובלבד שהוועדה שוכנעה שהדבר מוצדק וסביר בנסיבות הענין לאחר שבחנה את האפשרות לערוך את ההתקשרות בדרך של מכרז. להלן הוראת התקנה:

**פטורים**

3. העירייה רשאית להתקשר בחוזה ללא מכרז אם החוזה הוא מסוגי חוזים אלה:  
(2) חוזה לחעברת מקרקעין של העירייה שלפיו-

(יד) המקרקעין מועברים למי שהוא בעל זכויות במקרקעין משותפים אשר בהם לעירייה פחות ממחצית הזכויות, במחיר שיקבע שמאי

מקרקעין, ובתנאי שאין אפשרות לחלוקה בפועל של המקרקעין על פי תכנית כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, ובלבד שוועדה, שחבריה הם המנהל הכללי של העירייה, ובאין מנהל כללי - מזכיר העירייה, והוא יחיה היושב ראש, גובר העירייה והיועץ המשפטי לעירייה, שוכנעה שהדבר מוצדק וסביר בנסיבות העניין לאחר שבתנה את האפשרות לערוך את ההתקשרות בדרך של מכרז; החלטות הוועדה לפי פסקת משנה זו ינומקו ויפורסמו באתר האינטרנט של העירייה בתוך חמישה ימי עבודה ממועד קבלת ההחלטה;"

**שמאית העירייה - לצורך בחינת זכויות העירייה מונתה השמאית אורית שפט להעריך את שווי 1.46% זכויות העירייה (המשקף 0.963 יח"ד במגרש) אשר הוערכו על ידה בשוק החופשי, נקיים מכל חוב, שעבוד וזכויות צד ג' בגבולות 1,250,000 ש"ח. סכום זה אינו כולל מע"מ, ככל שנדרש תשלום מע"מ. השומה נשלחה מבעוד מועד למשתתפי הישיבה.**

**משנת ליועמי"ש - לאחר דין ודברים שהתקיים עם ב"כ קרסו, וחרף השגות שהועלו על ידם בענין השומה מטעם העירייה, הסכימה החבי לקבל את שומת העירייה AS IS ולרכוש את זכויות העירייה על פי השמאות כאמור. ככל שתתקבל עיני הוועדה הנ"ל החלטה למכור את הזכויות, יש לקדם הסכם מכר על פי העקרונות לעיל ולהעלות את החסכם לאישור מתעצת העיר, ברוב חבריה, כנדרש על פי סעיף 188 לפקודת העיריות. יש לשים לב כי המכר המוצע עומד בהוראות תקנה 23(2) (יד) שכן לעירייה פחות ממחצית הזכויות (1.46%), אין אפשרות לחלוקה בפועל של המקרקעין ובנסיבות העניין ובהתחשב בהליך המשפטי אין הצדקה לעריכת מכרז.**

**החלטה:**

לאחר ששמענו את דברי הצוות המקצועי, בהינתן שברירי הזכויות שהוקצו לעירייה במגרש 205 למטרת מגורים; ההערכה השמאית שניתנה לזכויות העירייה במגרש (לרבות הצורך בהשתתפות בעלויות הבניה); הסכמת חבי קרסו לרכישת הזכויות במחיר שנקבע על ידי שמאית העירייה; וכן, העובדה שחבי קרסו מחזיקה בכ-90% מהזכויות במגרש בין היתר באמצעות הסכם קומבינציה, אנו סבורים שאין הצדקה לערוך מכרז פומבי וכי מכירת שברירי זכויות העירייה לחבי קרסו, כפטור ממכרז, על פי השומה כאמור, הינה מוצדקת וסבירה בנסיבות העניין.

לאור האמור אנו מנחים את הצוות המקצועי להתכנס לנוסח מוסכם של הסכם מכר על פי העקרונות לעיל ובתאם לשומת המקרקעין מטעם העירייה ולחבואו לאישור המועצה בהתאם להוראות סעיף 188 לפקודת העיריות.

עו"ד רוני ויניק  
24441  
פיקדון המשפטי  
היועץ המשפטי  
עיריית חוד השרון

בני זינו  
מזכיר  
עיריית חוד השרון  
בני זינו  
מזכיר

חובת הולפרו  
מנכ"ל  
עיריית חוד השרון