

פרוטוקול 9.23 מישיבת ועדת כספים

שהתקיימה ביום ב', 21.8.2023

באמצעות תוכנת הזום

נוכחים ה"ה:

מר ויקטור טל	-	יו"ר הוועדה
גב' אנסטסיה סהר	-	חברת הוועדה
מר אריה זיידן	-	חבר הוועדה

חסרים ה"ה:

מר יהודה הרוש	-	חבר הוועדה
גב' רחל גדרון	-	חברת הוועדה
מר ויקטור וולדשיק	-	חבר הוועדה
מר שמעון ועקנין	-	חבר הוועדה

נוכחים ה"ה:

עו"ד חנה כהן – יועצת משפטית, מרדכי ברשישת
גזבר, דורית מוריה – מנהלת האגף המוניציפלי.

סדר היום:

1. תקציבים בלתי רגילים.
2. אישור לקבלת הלוואה לטובת חברת חוף בת ים להשבת כספים לחברת "אזורים" בגין יסקת מעונות סטודנטים.

*****הישיבה החלה לאחר 15 דקות המתנה*****

1. תקציבים בלתי רגילים

תב"רים חדשים

מקורות המימון	סכום	תיאור התב"ר	מס' תב"ר	ספ'
קרן השבחה – 3,000,000	3,000,000	שמאוויות ושמאים מכריעים	4549/732	1
מינואר 2022 ועד אוגוסט 2023 הוגשו 100 בקשות לשמאים מכריעים בעלות של 3,070,000 ש. הערכה כי מגמה זו לא תשתנה.				

הצבעה: פ"א

הרשות להתחדשות עירונית- 300,000	300,000	הרשות להתחדשות עירונית-בדיקות והיתרים	4550/732	2
מיועד לבדיקות והיתרים (חווה רכישה מס': 4502189880)				

הצבעה: פ"א

הרשות להתחדשות עירונית- 800,000	800,000	הרשות להתחדשות עירונית-סימון כבישים ומעברי חצייה	4551/742	3
מיועד לסימון כבישים וצביעת מעברי חצייה (חווה רכישה מס': 4502189880)				

הצבעה: פ"א

הרשות להתחדשות עירונית- 224,000	224,000	הרשות להתחדשות עירונית-שילוט ותמרור במרחב הציבורי	4552/742	4
מיועד לשילוט ותמרורים במרחב הציבורי (חווה רכישה מס': 4502189880)				

הצבעה: פ"א

הרשות להתחדשות עירונית - 600,000	600,000	הרשות להתחדשות עירונית-דרכים ומדרכות	4553/742	5
מיועד לשיקום דרכים ומדרכות (חווה רכישה מס': 4502189880)				

הצבעה: פ"א

הרשות להתחדשות עירונית- 330,000	330,000	הרשות להתחדשות עירונית-תשתיות ניקוז	4554/742	6
מיועד לניקוי קולטנים וטיפול בהצפות (חווה רכישה מס': 4502189880)				

הצבעה: פ"א

7	4555/810	הרשות להתחדשות עירונית-עבודות קבלניות במוסדות חינוך	500,000	הרשות להתחדשות עירונית - 500,000
מיועד לעבודות במוסדות חינוך כולל עבודות גינון (חוזה רכישה מס': 4502189880)				

הצבעה: פ"א

8	4556/742	הרשות להתחדשות עירונית-פינוי חול ופסולת בניין	1,200,000	הרשות להתחדשות עירונית - 1,200,000
מיועד לפינוי חולות ופסולת בניין (חוזה רכישה מס': 4502189880)				

הצבעה: פ"א

9	4557/742	הרשות להתחדשות עירונית-מתקנים במרחב הציבורי	400,000	הרשות להתחדשות עירונית - 400,000
מיועד למתקנים במרחב הציבורי (חוזה רכישה מס': 4502189880)				

הצבעה: פ"א

10	4558/743	הרשות להתחדשות עירונית-תאורת רחובות	500,000	הרשות להתחדשות עירונית - 500,000
מיועד לתאורת רחובות וכוונן חשמל (חוזה רכישה מס': 4502189880)				

הצבעה: פ"א

11	4559/812	הקמת מתחם גנ"י ומעונות יום רח' הרשת 5	3,100,000	קרן השבחה – 3,100,000
מיועד להקמת מתחם גנ"י ומעונות יום במבנה של עד 4 קומות. אומדן עלות כולל תכנון כ-27,780,000 ש. בשלב זה התקצוב לתכנון וניהול כ- 15% מהיקף הפרויקט.				

הצבעה: פ"א

12	4560/812	הקמת מתחם גנ"י ומעונות יום רח' קוקיס 10	3,700,000	קרן השבחה – 3,700,000
מיועד להקמת מתחם גנ"י ומעונות יום במבנה של עד 4 קומות. אומדן עלות כולל תכנון כ-33,340,000 ש. בשלב זה התקצוב לתכנון וניהול כ- 15% מהיקף הפרויקט.				

הצבעה: פ"א

קרן מקרקעין – 15,938,202 קרן השבחה – 1,656,898	17,595,100	השבת כספים לחברת "אזורים"-עסקת מעונות סטודנטים	4561/938
<p>1. בשנת 2016 התקשרה העירייה עם חברת אזורים להקמת והפעלה מעונות סטודנטים על מגרש בבעלות העירייה.</p> <p>יוער כי ההתקשרות הייתה מכוח מכרז פומבי שאושר על ידי משרד הפנים בהתאם להוראות סעיף 188 לפקודת העיריות.</p> <p>2. עם חתימת ההסכם, החלה חברת אזורים לתכנן את הפרויקט, וביום 20.5.2019 ניתן לאזורים היתר בניה לבניית המעונות.</p> <p>3. ביום 16.9.2019 פורסמה הודעה לפי סעיף 77-78 לחוק התכנון והבניה בדבר הקמת קו מטרו, ולאור פרסום הודעה זו העירייה הייתה מנועה מלתת לחברת אזורים טופס תחילת עבודות ודרשה מאת אזורים להגיש בקשה מתוקנת להיתר.</p> <p>4. בחודש יוני 2022 הוצא היתר מתוקן למקרקעין.</p> <p>במסגרת הליך התאום מול אגפי העירייה השונים התגלה לעירייה לפתע פתאום כי מתחת למקרקעין שהוחכרו לאזורים עובר קו ניקוז ראשי של העיר, ולכן לא ניתן לתת לאזורים טופס תחילת עבודות עד שהעירייה לא תבצע העתקה של הקו.</p> <p>5. יוער כי העירייה נתנה 2 היתר בניה מבלי ידיעה שיש מתחת למקרקעין קו ניקוז ראשי של העיר והעדר הבדיקה של העירייה מהווה רשלנות שחופשת את העירייה לתביעת ענק מצד אזורים.</p> <p>6. זאת ועוד, העתקת קו הניקוז מתוכננת להיות מבוצעת רק בשנה הבאה, לאור קצב התקדמות הקבלן המבצע מטעם העירייה של פרויקט בי/ 450 / ובי/ 4 / 410 1 (החברה הקבלנית ע.ל. גיבור), ומבחינה הנדסית לא ניתן לסלק את הקו מהמקרקעין בלי לתת אלטרנטיבה אחרת וזאת מחשש להצפות ענק בעיר.</p> <p>7. זה המקום להעיר כי אזורים מצידם אינם מוכנים להמתין עם תחילת הבניה משך זמן כה רב לאור העובדה כי לא יהיו זכאים בשנה הבאה להקלות במיסוי לבניית המעונות, זאת בהתאם לסעיף 64 א 3 לפקודת מס הכנסה הקובע הקלות במיסוי לצרכי דיור להשכרה והקובע מגבלת זמן לביצוע בנייה לדיור להשכרה.</p> <p>8. יוער כי אזורים פנתה לעירייה במספר פניות בכתב וכן נערכו בנושא מספר ישיבות, בהן בקשה לקבל את כל החזר ההוצאות שהיו לה בקשר עם המקרקעין בין היתר אדריכלים יועצים שונים לצורך הוצאת היתר וכן נזקים עתידיים שנגרמו לחברה כתוצאה מאי בניית הפרויקט.</p> <p>העתק הפניות מטעם אזורים מצב.</p> <p>9. בסופו של יום ולאחר מו"מ עיקש שהעירייה ניהלה מול אזורים נאותה אזורים להסתפק בקבלת החזר תשלום עבור המקרקעין, דמי הקמה לתאגיד והיטל השבחה וזאת לסיום סופי של המחלוקת. העתק הסכם ביטול העסקה עם אזורים מצב.</p> <p>10. מבוקש איפוא אישור תב"ר ע"ס 17,595,100 ₪ שמקורותיו קרן מקרקעין - 15,938,202 ₪ והשבחה סך של 1,656,898 ₪</p>			

13

הצבעה: פ"א

8,604,990 – הלוואה	8,604,990	אישור הלוואה לטובת חב' חוף בת-ים לצורך השבת כספים לחברת "אזורים"-עסקת מעונות סטודנטים	4562/938
<p>1. בשנת 2016 התקשרה העירייה עם חברת אזורים להקמת והפעלה מעונות סטודנטים על מגרש בבעלות העירייה.</p> <p>יוער כי ההתקשרות הייתה מכוח מכרז פומבי שאושר על ידי משרד הפנים בהתאם להוראות סעיף 188 לפקודת העיריות.</p> <p>2. עם חתימת ההסכם, החלה חברת אזורים לתכנן את הפרויקט, וביום 20.5.2019 ניתן לאזורים היתר בניה לבניית המעונות.</p> <p>3. ביום 16.9.2019 פורסמה הודעה לפי סעיף 77-78 לחוק התכנון והבניה בדבר הקמת קו מטר, ולאור פרסום הודעה זו העירייה הייתה מנועה מלתת לחברת אזורים טופס תחילת עבודות ודרשה מאת אזורים להגיש בקשה מתוקנת להיתר.</p> <p>4. בחודש יוני 2022 הוצא היתר מתוקן למקרקעין.</p> <p>במסגרת הליך התאום מול אגפי העירייה השונים התגלה לעירייה לפתע פתאום כי מתחת למקרקעין שהוחכרו לאזורים עובר קו ניקוז ראשי של העיר, ולכן לא ניתן לתת לאזורים טופס תחילת עבודות עד שהעירייה לא תבצע העתקה של הקו.</p> <p>5. יוער כי העירייה נתנה 2 היתר בניה מבלי ידיעה שיש מתחת למקרקעין קו ניקוז ראשי של העיר והעדר הבדיקה של העירייה מהווה רשלנות שחופשת את העירייה לתביעת ענק מצד אזורים.</p> <p>6. זאת ועוד, העתקת קו הניקוז מתוכננת להיות מבוצעת רק בשנה הבאה, לאור קצב התקדמות הקבלן המבצע מטעם העירייה של פרויקט בי/450 ובי/410 (1 החברה הקבלנית ע.ל. גיבור), ומבחינה הנדסית לא ניתן לסלק את הקו מהמקרקעין בלי לתת אלטרנטיבה אחרת וזאת מחשש להצפות ענק בעיר.</p> <p>7. זה המקום להעיר כי אזורים מצידם אינם מוכנים להמתין עם תחילת הבניה משך זמן כה רב לאור העובדה כי לא יהיו זכאים בשנה הבאה להקלות במיסוי לבניית המעונות, זאת בהתאם לסעיף 64 א 3 לפקודת מס הכנסה הקובע הקלות במיסוי לצרכי דיור להשכרה והקובע מגבלת זמן לביצוע בנייה לדיור להשכרה.</p> <p>8. יוער כי אזורים פנתה לעירייה במספר פניות בכתב וכן נערכו בנושא מספר ישיבות, בהן בקשה לקבל את כל החזר ההוצאות שהיו לה בקשר עם המקרקעין בין היתר אדריכלים יועצים שונים לצורך הוצאת היתר וכן נזקים עתידיים שנגרמו לחברה כתוצאה מאי בניית הפרויקט.</p> <p>העתק הפניות מטעם אזורים מצב.</p> <p>9. בסופו של יום ולאחר מו"מ עיקש שהעירייה ניהלה מול אזורים נאותה אזורים להסתפק בקבלת החזר תשלום עבור המקרקעין, דמי הקמה לתאגיד והיטל השבחה וזאת לסיום סופי של המחלוקת.</p> <p>העתק הסכם ביטול העסקה עם אזורים מצב.</p> <p>חברת חוף בת ים קבלה מהעירייה סך של 8,604,990 ₪ מתוך כספי העסקה וכספים אלו מחויבים השבחה. לאור העובדה כי הכספים שהועברו לחברה בוזבוזו על ידה נדרשת הלוואה לטובת החברה על מנת שתשיב את הכסף לחברת אזורים</p> <p>10. מבוקש איפוא אישור הלוואה ע"ס 8,604,990 ₪</p>			

15	4563/747	שיקום שבילי דק בטיילת חוף הים	600,000	קרן שצ"פ – 600,000
מיועד לשיקום שבילי דק שנרקבו עקב הקירבה לחוף הים.				

הצבעה: פ"א

16	4564/812	שפוץ מעונות יום שיקומיים	1,400,000	540-קרן השבחה-1,400,000
העירייה שוכרת מבנה ל-10 שנים. נדרש שיפוץ עפ"י תוכנית משרד הרווחה בעלות של כ-6,500 ש"ח למ"ר. גודל המבנה 170 מ"ר כך שסה"כ עלות השיפוץ כ-1.4 מלש"ח (שפוץ – 1,105,000 ש"ח, תכנון ניהול ופיקוח – 165,000 ש"ח, בצ"מ – 130,000 ש"ח).				

הצבעה: פ"א

הגדלת תב"רים ושינויים

ספ'	מס' תב"ר	תיאור התב"ר	הסכום המבוקש	הסכום המאושר	הגדלה/הקטנה המבוקשת	מקורות מימון
1	4117/851	שפוץ מקוואות	2,100,000	1,350,000	750,000	540-ק.השבחה-750,000
	כתב הכמויות והסכום הביצוע בסך 1.8 מלש"ח מתוכם ממנה העירייה 1.1 מלש"ח. במהלך העבודה עלו חריגים שלא נלקחו בחשבון בכתב הכמויות בסך 726,000 ש"ח כולל מע"מ. (החלפת חול חדש, בנייה מחדש של חדר המכונות, התקנת מערכת מיזוג מתקדמת מסחרית, איטום ופרוק קירות)					

הצבעה: פ"א

ספ'	מס' תב"ר	תיאור התב"ר	הסכום המבוקש	הסכום המאושר	הגדלה/הקטנה המבוקשת	מקורות מימון
2	4318/829	שפוץ אצטדיון עירוני	8,685,000	7,345,000	1,340,000	540-ק.השבחה-1,340,000
	סה"כ העבודות הנדרשות שברובן מתקצבות בתב"ר כ-6,400,000 ש"ח. יתרה בתב"ר כ-5,060,000 ש"ח. התוספת נדרשת בעיקרה עבור פערי עלויות רכש מושבים כ-450,000 ש"ח, לוח תוצאות 520,000 ש"ח, סככה למגרש האימונים – 200,000 ש"ח, ניהול פיקוח בצ"מ ותקורה-170,000 ש"ח.					

הצבעה: פ"א

ספ'	מס' תב"ר	תיאור התב"ר	הסכום המבוקש	הסכום המאושר	הגדלה/הקטנה המבוקשת	מקורות מימון
3	4365/747	הגל שלי-שפוץ מבנה בחוף ריביירה	3,500,000	500,000	3,000,000	540-ק.השבחה-3,000,000
	תכנון שיפוץ המבנה מבוצע מכספי מענק פיס (4/2021) בסך 500,000 ש"ח. השיפוץ בסך כ-3.0 מלש"ח תוכנן מכספי תורמים שהפיס אמור לגייס. על מנת שלא לעכב את העבודות שבחלקן דחופות, המצריכות חיזוק המבנה, טיפול בסדקים ואיטום, העבודות יבוצעו במימון העירייה, וההכנסות מתורמים יעודכנו בתב"ר בהתאם ועל פי גיוס תרומות מתורמים בפועל.					

הצבעה: פ"א

מקורות מימון	הגדלה/הקטנה המבוקשת	הסכום המאושר	הסכום המבוקש	תיאור התב"ר	מס' תב"ר	ספ'
540-ק.כבישים (-3,000,000) 542-רשות להתחדשות עירונית -3,000,000	0	10,800,000	10,800,000	שדרוג ופתוח רח' דניאל	4376/742	4
חידוש שדרות דניאל (חוזה רכישה מס': 4502189880)						

הצבעה: פ"א

מקורות מימון	הגדלה/הקטנה המבוקשת	הסכום המאושר	הסכום המבוקש	תיאור התב"ר	מס' תב"ר	ספ'
540-קרן השבחה- 5,829,000 542-רשות להתחדשות עירונית -2,071,000	7,900,000	15,500,000	23,400,000	פיתוח גינת נורדאו	4379/746	5
על פי המכרז סה"כ עבודות קבלן 16,588,615 ש. תקורה לחכ"ל (3%) סך 498,000 ש תשומות בניה (2.5%) סך 415,000 ש. מתקני משחק 3,800,000 ש. בצ"מ 500,000 ש, יועצים 1,000,000 ש. סה"כ כ-23,400,000 ש.						

הצבעה: פ"א

מקורות מימון	הגדלה/הקטנה המבוקשת	הסכום המאושר	הסכום המבוקש	תיאור התב"ר	מס' תב"ר	ספ'
540-ק.שצ"פ- 2,600,000	2,600,000	7,240,000	9,840,000	שיקום גינות ציבוריות	4423/746	6
מיועד לשיקום גינות: חצור – 540,000 ש, אלי כהן – 1,050,000, תבור – 520,000, מצדה – 490,000						

הצבעה: פ"א

מקורות מימון	הגדלה/הקטנה המבוקשת	הסכום המאושר	הסכום המבוקש	תיאור התב"ר	מס' תב"ר	ספ'
540-קרן השבחה (-3,000,000) 542-רשות להתחדשות עירונית -3,000,000	0	11,000,000	11,000,000	שדרוג רחובות ברמת יוסף	4466/742	7
פרויקט חידוש חידוש רחובות ברמת יוסף (חוזה רכישה מס': 4502189880)						

הצבעה: פ"א

מקורות מימון	הגדלה/הקטנה המבוקשת	הסכום המאושר	הסכום המבוקש	תיאור התב"ר	מס' תב"ר	ספ'
540-ק.השבחה- 4,199,999 532-מ.תחבורה- 4,199,999	0	10,100,000	10,100,000	פיתוח תשתיות ניקוז במעבר ישי	4449/716	8
השתתפות משרד התחבורה (37.89%).						

הצבעה: פ"א

הצעת החלטה:

הוועדה מאשרת את התב"רים החדשים ואת הגדלת התב"רים המפורטים לעיל.

הצבעה: פ"א

**2. אישור לקבלת הלוואה לטובת חברת חוף בת ים להשבת כספים לחברת "אזורים"
בגין יסקת מעונות סטודנטים**

הצעת החלטה:

מאשרים קבלת הלוואה לתשלום השבת כספים לחברת אזורים בגין עסקת מעונות הסטודנטים על סך של 8,604,990 ₪.

ההלוואה בריבית משתנה במסלול על בסיס ריבית הפריים מ- $p-0.5\%$ עד $p+0.3\%$, או במסלול ריבית קבועה לא צמודה - $5.5\% - 4.8\%$, או במסלול ריבית קבועה צמודת מדד $+ 2.4\% - 2\%$.

מבקשים להסמיך את ראש העיר וגזבר העירייה לגייס הלוואות מבנקים מסחריים לתקופה של עד 15 שנים, לחתום על הסכמי הלוואות ולשעבד הכנסות ע"פ הוראות משרד הפנים עד לסכום ההלוואה.

הצבעה: פ"א

חתימת יו"ר הוועדה: _____ תאריך: _____