

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	שמאיות 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 (חוזה 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 (חוזה 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 (חוזה 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 (חוזה 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 (חוזה 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 חולוח 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 וכונן 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 ₪. 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 ₪. 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>יוערי 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 מטרון, 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. יוערי 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 ב/ 450 / 4 וב/ 1 / 410 (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. יוערי 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 לחיתר.</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 ב/ 450 / 4 וב/ 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 הקנסה 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 בזבזו על ידה נדרשת הלוואה לטובת החברה על מנת שתשיב את הכסף לחברת אזורים</p> <p>10. מבוקש איפוא אישור הלוואה עייס 8,604,990 ₪</p>			

14

הצבעה: פ"א

האגף המוניציפלי

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

הצבעה: פ"א

קרן השבחה-540	1,400,000	שפוץ מעונות יום שיקומיים	4564/812	16
העירייה שוכרת מבנה ל-10 שנים. נדרש שיפוץ עפ"י תוכנית משרד הרווחה בעלות של כ-6,500 ש"ח למ"ר. גדל 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 שלרובן 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 ריבירה	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 אמוך לגייס. על מנת שלא לעכב את העבודות שבחלקן דחופות, המצריכות חיזוק המבנה, טיפול בסדקים ואיטומו, העבודות יבוצעו במימון העירייה, וההכנסות מתורמים יעודכנו בתב"ר בהתאם ועל פי גיוס תרומות מתורמים בפועל.					

הצבעה: פ"א



האגף המוניציפלי

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

הצבעה: פ"א

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

הצבעה: פ"א

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

הצבעה: פ"א

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

הצבעה: פ"א

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

הצבעה: פ"א

הצעת החלטה:

הועדה 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 ש"ח.

ההלוואה בריבית משתנה במסלול על בסיס ריבית הפריים מ-0.5% עד 0.3%+ p, 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

תאריך: 3/9/23

חתימת יו"ר הועדה:

