

פרוטוקול 9.25 משיבת ועדת כספים

שהתקיימה ביום ג', 26.8.25

באמצעות הזום

חברים ה"ה:

- | | | |
|-----------------|---|-------------|
| גב' ורד דנינו | - | יו"ר הוועדה |
| מר ששון אליהו | - | חבר הוועדה |
| גב' טל אסייג | - | חברת הוועדה |
| מר רפאל ברנז | - | חבר הוועדה |
| גב' אילנה נגר | - | חברת הוועדה |
| גב' קטי פיאסצקי | - | חברת הוועדה |

חסרים ה"ה:

- | | | |
|----------------|---|-------------|
| מר אלי יריב | - | חבר הוועדה |
| מר אברהם חקק | - | חבר הוועדה |
| גב' אירנה גנין | - | חברת הוועדה |

מוזמנים ה"ה:

- | | | |
|-----------------|---|-----------------------|
| מר מרדכי ברשית | - | גזבר |
| עו"ד חנה כהן | - | היועמ"שית |
| גב' דורית מוריה | - | מנהלת האגף המוניציפלי |
| גב' מאיה שניידר | - | מזכירת הוועדה |

על סדר היום:

1. תקציבים בלתי רגילים.
2. דוח כספי ליום 31.12.2024.

1. תקציבים בלתי רגילים

תב"רים חדשים

מהלך הדיון תב"ר 1:

עו"ד חנה כהן:

אפ טאון הפרויקט של אהרונר רחוב ניסנבאום. התב"ע היא בין הראשונות בארץ שקבעו שטחי רצפה, אבל התב"ע הייתה לא ברורה. בתב"ע לא כתבו שטחי הרצפה יירשמו ע"ש העירייה או יופקעו וכו', ולכן הקבלן סירב לתת לנו את השטח. כשהוא סירב לתת לנו את השטח הגשנו תביעה לבמ"ש מחוזי לקבל את השטחים, ובעקבות המלצת של בי"מ מחוזי הלכנו לשופט העליון מלצר לשיבת גישור. בישיבת גישור אחרי שכל אחד אמר את טענותיו, השופט מלצר הבהיר לנו ולאהרונר מה החולשות של כל אחד בתיק. הגענו להבנה שאנחנו משלמים לאהרונר כסף עבור 800 מ"ר, מקבלת שטח ברמת מעטפת בקומה 18 / 19, אהרונר משלם לעירייה 2.5 מלש"ח + מע"מ עבור דמי השכירות שהפסדנו כל השנים שיכולנו להשתמש בכסף ולא השתמשנו. השגנו הישג נוסף שהוא יורד מהערר שהוא הגיש לוועדת ערר על היטל השבחה שהיה תוספת על דירות מעל בניין משרדים. בי"מ מחוזי אחרי ערעור שהוא הגיש החזיר את זה חזרה לוועדת ערר לבחון את הטענות שלו. הסכמנו שהוא יורד מהערעור ומשלם את היטל ההשבחה בתוספת ריבית והצמדה.

ששון אליהו:

עו"ד חנה כהן:

מה הייתה ההחלטה בוועדת ערר? בוועדת ערר בבי"מ מחוזי, הוא הגיש ערעור ואנחנו הגשנו ערעור שכנגד. השופט החזיר את הבקשה לשמאי המכריע להשלמת החלטה. השגנו שהשומה של השמאי המכריע נותרת על כנה, עוד 2.5 מלש"ח שכירות שהוא שצריך לשלם שזה עובר לשופט, לתשלום של 2 מלש"ח השבחה, והכסף עבור השטח שאנו רוכשים משולם מהשבחה. אם כל הקנייה 9.345 מלש"ח, למה אתם לא מקזזים את ה- 4.5 מלש"ח ולוקחים רק את 5 מלש"ח.

אילנה נג'ר:

מרדכי ברשית:

אין מה לעררב בין סוגי הכנסה שונים. כל הכנסה צריכה להתקבל הוא צריך להוציא חשבונית, גם אנחנו צריכים להוציא חשבונית על תקבול. כל הכנסה נרשמת במקום הנכון שהיא צריכה להירשם בספרים. אם הוא מחזיר 2 מלש"ח לקרן השבחה מה ההבדל? למה צריך להגדיל תב"ר? למה לא לקזז?

אילנה נג'ר:

ורד דנינו:

ששון אליהו:

את לא מגדילה. זה תב"ר חדש. האם באותו מועד שאהרונר מקבל את ה- 9 מלש"ח הוא נותן גם נותן את ה- 2 מלש"ח?

מרדכי ברשית:

עו"ד חנה כהן:

כן. באותו מועד. את השבחה הוא משלם באותו מעמד. 2.5 מלש"ח שכירות זה לתקציב 2026.

ששון אליהו:

אילנה נג'ר:

אם הוא לא נותן? אתם תשלמו לו והוא לא ישלם מה יקרה?

האגף המוניציפלי

2.5 מלש"ח מקבלים תוקף של פס"ד. אם הוא לא משלם אפשר לפתוח תיק בהוצל"פ ולגבות את זה.	עו"ד חנה כהן:
אם לא מקבלים ערבות בנקאית אני נגד. חד משמעית.	אילנה נג'ר:
אפשר להשאיר את ה – 2.5 מלש"ח לשנה הבאה.	ששון אליהו:
התנאי שלנו או חלופה באותו מועד של 2.5 מלש"ח, והוא מקבל פחות 2.5 מלש"ח עד 31.12.25 או 1.1.26 שיהיה קיזוז.	עו"ד חנה כהן:
או לשים את הכסף בנאמנות אצל עו"ד.	ששון אליהו:
או ערבות בנקאית. הכי טוב להשאיר את הכסף בקופה שלנו.	דורית מוריה:
מה זה מתי, איך ואנחנו נבחר מה שאנחנו רוצים, אני רוצה בהירות לגבי הדבר הזה?	אילנה נג'ר:
צריך להיות סיור עם הנהלת העיר. בין קומות 18 / 19 יש התלבטות. העדפה היתה של הנהלת העיר קומות נמוכות. הקומות הנמוכות נמכרו. נשארו הקומות הגבוהות פונות לים.	ששון אליהו:
גם הערך הכספי שלהם יותר גבוה.	מרדכי ברשית:
מי אמר? כמה שזה יותר נמוך בבנייני משרדים זה יותר יקר. למעלה זה משהו אחר. אני מתפלא על הסכום.	ששון אליהו:
2.5 מלש"ח שכירות, לחלק ב 800 מ"ר, זה 3,125 ש"ח למ"ר.	מרדכי ברשית:
6775=9900-3125 ש"ח למ"ר.	עו"ד חנה כהן:
זה מחיר סביר מאוד לרמת למעטפת.	מרדכי ברשית:
החלטנו שאנחנו מעדיפים ברמת שכירות כך נוכל לקבל לשותף.	אילנה נג'ר:
עבור כמה זמן השכירות?	מרדכי ברשית:
כ - 6 שנים.	ששון אליהו:
התחשיבים כוללים מע"מ?	מרדכי ברשית:
לא. מתווסף על זה גם מע"מ.	עו"ד חנה כהן:
על זה מתווסף מע"מ. על כל סכום. על השכירות מתווסף מע"מ ועל עלות רכישה מתווסף מע"מ.	ששון אליהו:
האם אפשר להעביר את הנכס מבחינה חוקית לחברה הכלכלית שהיא תוסיף חשבונית ונתקזז במע"מ?	מרדכי ברשית:
זה נכס עירוני. לא ניתן להלבין מע"מ. העירייה רוכשת את הנכס מהיזם. העירייה לא יכולה להעביר את הנכס הזה לפעילות של החברה הכלכלית?	ששון אליהו:
בשכירות לא בחינם.	מרדכי ברשית:
אפשר ועשינו את זה.	דורית מוריה:
אפשר לתת נכסים עירוניים לחברה הכלכלית להפעיל אותם כשכירות, אבל אם רוצים להעביר לחכירה או לבעלות של החברה הכלכלית זה עסקה במקרקעין.	עו"ד חנה כהן:
אם בזמנו עיריית בת ים חתמה מול יזם ואומרת שאם יש מטלה ציבורית, היא רוצה להעניק את המטלה הציבורית לחברה הכלכלית זה אפשרי בהסכמים?	ששון אליהו:
כל התב"עות שכתוב, כתוב שהשטחים יירשמו ע"ש העירייה. פה לא היה כתוב.	עו"ד חנה כהן:
אם אפשר בעתיד לכתוב עיריית בת ים או חברה כלכלית, זה יכול לחסוך לנו עשרות מיליונים.	ששון אליהו:

האגף המוניציפלי

אפשר לבדוק עם הועדה המחוזית אם זה משהו שעובר.
לא ניתן לחסוך מע"מ בשום מקרה. משהו ישלם את המע"מ. זה עסקה
עירונית. זה נכס עירוני. לפי יורם ברק שווי מ"ר נטו למשרדים בבניין
הזה זה 18 אלש"ח למ"ר נטו. מקבלים נכס בשווי 14,400 מלש"ח +
מע"מ. אחרי שהעירייה תשקיע בגמר, בשיקלול ההכנסות משכירות
נשאר לעירייה 8,000 ש"ח למ"ר. בונס של 6.4 מלש"ח + מע"מ של
נכס שנשאר בידי העירייה.

עו"ד חנה כהן:
מרדכי ברשית:

במקום משרדים אם הייתם אומרים שאתם רוצים דירות בגלל הגובה
ואח"כ מוכרים ומכניסים את הכסף לקופת העירייה לא היה עדיף?
זה שינוי ייעוד לכל הבניין.

אילנה נג'ר:

ששון אליהו:

קטי פיאסצקי:

עו"ד חנה כהן:

קטי פיאסצקי:

עו"ד חנה כהן:

יש כל מיני תכנונים הנהלת העיר עוד לא החליטה.
זה יהיה שימוש שבו העירייה עובדת, זה לא ייצא לשכירות או הקצאה?
אני יכולה להשכיר את זה גם לצד ג'. אין עדיין תוכניות סדורות. הנהלת
העיר תקבע.

רפי ברנז:

עו"ד חנה כהן:

מה קורה לגבי הדמי ניהול?
דמי ניהול אנחנו משלמים. אין לנו כניסה נפרדת.

ספ'	מס' תב"ר	תיאור התב"ר	סכום	מקורות המימון
	4707/938	רכישת שטח לצרכי ציבור במגדל "אפ טאון" של היזם "אהרונ" (ניסנבאום 37)	9,345,600	ק.השבחה – 9,345,600
1		התב"ע קבעה שטח של 800 מ"ר לצרכי ציבור אולם לא קבעה מי זכאי לקבל את השטח העירייה או היזם ואף לא קבעה הוראות בדבר הפקעה בעקבות סירובו של היזם להעביר את השטח ע"ש העירייה. העירייה הגישה תביעה לקבלת השטח ובהמלצת בית המשפט הופנינו לשופט בדימוס מר חנן מלצר שהמליץ על פשרה בתיק. במסגרת הפשרה נקבע כי על העירייה לשלם ליזם עבור שטח זה באופן מלא ולא כקיזוז מההשבחה לאור העובדה כי העירייה קבלה השבחה מלאה ללא קיזוז עלותה, ולאור העובדה כי יש קושי בתקנון התב"ע להצהיר כי העירייה הייתה בהכרח מקבלת שטח זה. על פי ההסכם יועבר לבעלות עיריית בת ים שטח של 800 מ"ר שטח עיקרי בפרויקט "אפ טאון בת ים" ברחוב ניסנבאום 37 בת ים. השטח יהיה באותה קומה ומיקומו ייקבע על ידי העירייה. שימושי השטח, על ידי העירייה יהיו למשרדי העירייה או משרדי הממשלה. ככל שיהיה שימוש אחר לצרכי ציבור, הדבר ייעשה בהסכמת הצדדים. העירייה תשלם לקבוצת אהרונ" סכום של 9,900 ש"ח למ"ר בצירוף מע"מ, כעלויות בניה ובמכפלת 800 מ"ר סך של 9,345,600 ש"ח מנגד השופט קיבל את טענת העירייה כי היא זכאית לקבלת שכ"ד החל ממועד מתן טופס אכלוס למגדל והפסדי השכירות שנגרם לה בסך של 2.5 מיליון ש"ח בצירוף מע"מ כדמי שכירות (עבור התקופה עד למסירת הנכס לעירייה). יוער כי קבוצת אהרונ" תשלם היטל השבחה על פי שומת השמאי המייעץ, מושא פסק הדין בעמ"נ 70951-12-24, 27789-01-25, בסכום של יתרת התשלום על פי השומה כ- 2 מיליון ש"ח מבוקש לאשר תב"ר על סך של 9,345,600 ש"ח עבור רכישת הנכס. מקור הרכישה היטל השבחה יוער כי השטח יתקבל ברמת מעטפת וככל הנראה תידרש הגדלת התב"ר עבור תכנון וביצוע.		

הצבעה: פ"א

הגדלת תב"רים ושינויים

ספ'	מס' תב"ר	תיאור התב"ר	הסכום המבוקש	הסכום המאושר	הגדלה/הקטנה המבוקשת	מקורות מימון
1	3905/810	מרכז הדרכה לבטיחות בדרכים	448,055	435,555	12,500	מ.תחבורה- 10,000 ק.פיתוח כללי- 2,500
התקציב מיועד לפעילות התחזוקתית השוטפת כולל רכישת כלים, חלקי חילוף, ציוד משרדי וכיבוד						

הצבעה: פ"א

ספ'	מס' תב"ר	תיאור התב"ר	הסכום המבוקש	הסכום המאושר	הגדלה/הקטנה המבוקשת	מקורות מימון
2	4051/810	מדריכים למרכז לבטיחות בדרכים	1,464,500	1,328,500	136,000	מ.תחבורה-532
מיועד למימון שכר המדריכות במרכז לבטיחות בדרכים במימון מלא של הרשות לבטיחות בדרכים.						

הצבעה: פ"א

ספ'	מס' תב"ר	תיאור התב"ר	הסכום המבוקש	הסכום המאושר	הגדלה/הקטנה המבוקשת	מקורות מימון
3	4399/746	ב.י 410-פיתוח פארק מרכזי	51,500,000	47,795,000	3,705,000	ק.שצ"פ- 3,705,000
יתרה בתב"ר כ- 32,351,188 ₪. במסגרת התב"ר מבוצע הפיתוח של חורשת האקליפטוס (בחלקו המערבי של הפארק) בעלות של 14,237,177 ₪ וכן עלויות פיקוח ותכנון בכ- 1,210,000 ₪. האומדן לצורך השלמת הפארק המרכזי (טרם בוצע התכנון) כ- 35,664,000 ₪ כולל מע"מ ותקורה 2.5% תקורה לחברה הכלכלית ובצ"מ. לאור האמור נדרש להגדיל את התב"ר בכ- 3,705,000 ₪.						

הצבעה: פ"א

ספ'	מס' תב"ר	תיאור התב"ר	הסכום המבוקש	הסכום המאושר	הגדלה/הקטנה המבוקשת	מקורות מימון
4	4442/938	הקמה ושיקום תשתיות לגילוי אש ועשן במבני ציבור	6,180,000	2,600,000	3,580,000	ק.פיתוח כללי- 3,580,000
דרישות כיבוי אש הוחמרו במהלך השנים ויש צורך בהקמה ובהתקנה של מערכות איתור וכיבוי מתקדמות כולל התקנת מערכות לכיבוי אוטומטי. כיום אנו נדרשים לטפל בדחיפות בתשתיות של כ-18 בתי"ס, כ-22 גנ"י וב-2 מבני ציבור.						

הצבעה: פ"א

האגף המוניציפלי

תב"ר 5 מהלך הדיון:

- גנ"י 23 מלש"ח, רוצים עוד 19,600 מלש"ח, זה מותנה בקבלת הכסף ממשרד החינוך?
 אילנה גנ"ר: מרדכי ברשית: קוקים נמצא בשלב הכי מתקדם וצריך אותו דחוף, הבאנו את הכסף לביצוע הפרויקט וכתבנו התנייה בהרשאה בכפוף לקבלת הכסף ממשרד החינוך ואז יעודכנו מקורות התקציב.. אנחנו לא רוצים לעכב פרסום מכרז. שיהיה לנו רשת בטחון תקציבית לצמצם לוחות זמנים. למשרד החינוך יש כמה שלבים שהוא נותן הרשאות תקציביות. הרשאה תקציבית סופית הוא נותן לאחר תוצאות המכרז. ואז הוא נותן את ההרשאה הסופית.
 יש מצב שתבנה ולא תקבל את הכסף?
 אילנה גנ"ר: מרדכי ברשית: אני לא יכול להתחייב שהממשלה תעביר את הכסף הזה כי אני לא פקיד ממשלתי אני יודע שהממשלה צריכה לממן כי את הגנים האלה, כי ע"פ הפוגרמה הגנים האלה מאושרים בשכונה, מאושרים ע"י משרד החינוך שהם יממנו אותם אם הכל ילך כמו שצריך והמדינה תמלא את התחייבותה הם יוציאו כן התחייבות לבנייה גנ"י. העלות המוכרת למ"ר של גן ילדים לעומת העלות בפועל היא כ-50%. העירייה תצטרך לשים פה כ-50% מהעלות הכוללת. הרשויות המקומיות מנסות להילחם על זה לדאוג שמשרד החינוך יעלה את התעריפים.
 אילנה גנ"ר: זה אומר ש-50% מהסכום הזה אנחנו נקבל אבל לא בטוח שאת ה-50% נותרים נקבל.
 מרדכי ברשית: לא. אנחנו נשתתף באחוזים ניכרים מעלות הבנייה עד כ-50%, ואנחנו נפעל לקבל את ההרשאות ממשרד החינוך. ואני מקווה שמשרד החינוך יעמוד בחלקו ויעביר את ההרשאות. יש אפשרות למועצה לקבל החלטה שהיא לא תצא לבנייה אלא כתנאי שמשרד החינוך יביא את הרשאות, אם זאת תהיה ההחלטה אני יעצור את הבנייה ואת החתימה על החוזה עד שמשרד החינוך לא יעביר את ההרשאות בפועל.
 אילנה גנ"ר: אז אולי נחכה מה שהמועצה תחליט.
 קטי פיאסצקי: יש צורך במעונות וגנ"י.

ספ'	מס' תב"ר	תיאור התב"ר	הסכום המבוקש	הסכום המאושר	הגדלה/הקטנה המבוקשת	מקורות מימון
5	4560/812	הקמת מתחם גנ"י ומעונות יום - קוקים 10	23,300,000	3,7000,000	19,600,000	ק.השבחה- 19,600,000
	הגדלה מיועדת לבניית שש כיתות גנ"י. מדובר באומדן טרם התמחרות בסך 16,095,000 ש. תקורה לחברה הכלכלית 3%, מע"מ 2,984,000 ש. סה"כ "מעוגל" כ-19,600,000 ש. הביצוע בכפוף לקבלת הרשאה ממשרד החינוך. כשזו תתקבל יעודכנו מקורות התקציב בהתאם.					

הצבעה: פ"א

ספ'	מס' תב"ר	תיאור התב"ר	הסכום המבוקש	הסכום המאושר	הגדלה/הקטנה המבוקשת	מקורות מימון
6	4661/746	שיקום גינת "גן העיר"	3,692,000	3,450,000	242,000	ק.שצ"פ- 242,000
	תוספת בגין תקורה לחברה הכלכלית על פי הסכם (7%)					

הצבעה: פ"א

האגף המוניציפלי

ספ'	מס' תב"ר	תיאור התב"ר	הסכום המבוקש	הסכום המאושר	הגדלה/הקטנה המבוקשת	מקורות מימון
7	4663/746	שיקום גינת "מפקורה"	2,760,000	2,550,000	210,000	ק.שצ"פ- 210,000
						תוספת בגין תקורה לחברה הכלכלית על פי הסכם (7%)

הצבעה: פ"א

ספ'	מס' תב"ר	תיאור התב"ר	הסכום המבוקש	הסכום המאושר	הגדלה/הקטנה המבוקשת	מקורות מימון
8	4664/746	שיקום גינת "ברוור"	9,000,000	6,000,000	3,000,000	ק.שצ"פ- 3,000,000
						מיועד לביצוע עבודות איגום בכ-2,650,000 ש"ח ותוספת תקורה לחברה (4%) בכ-350,000 ש"ח.

הצבעה: פ"א

ספ'	מס' תב"ר	תיאור התב"ר	הסכום המבוקש	הסכום המאושר	הגדלה/הקטנה המבוקשת	מקורות מימון
9	4665/746	שיקום גינת "זרובבל"	1,873,000	1,750,000	123,000	ק.שצ"פ- 123,000
						תוספת בגין תקורה לחברה הכלכלית על פי הסכם (7%)

הצבעה: פ"א

ספ'	מס' תב"ר	תיאור התב"ר	הסכום המבוקש	הסכום המאושר	הגדלה/הקטנה המבוקשת	מקורות מימון
10	4666/746	הקמת אתר הנצחה לנרצחי ה-7 באוקטובר	3,210,000	3,000,000	210,000	ק.שצ"פ- 210,000
						תוספת בגין תקורה לחברה הכלכלית על פי הסכם (7%)

הצבעה: פ"א

ספ'	מס' תב"ר	תיאור התב"ר	הסכום המבוקש	הסכום המאושר	הגדלה/הקטנה המבוקשת	מקורות מימון
11	4680/746	שיקום גינת "מכבי"	2,140,000	2,000,000	140,000	ק.שצ"פ- 140,000
						תוספת בגין תקורה לחברה הכלכלית על פי הסכם (7%)

הצבעה: פ"א

האגף המוניציפלי

מקורות מימון	הגדלה/הקטנה המבוקשת	הסכום המאושר	הסכום המבוקש	תיאור התב"ר	מס' תב"ר	ספ'
ק.שצ"פ- 210,000	210,000	3,000,000	3,210,000	שיקום גינת "הפטמן"	4681/746	12
תוספת בגין תקורה לחברה הכלכלית על פי הסכם (7%)						

הצבעה: פ"א

הצעת החלטה:

המועצה מאשרת את התב"רים המפורטים לעיל.

הצבעה: פ"א

2. דוח כספי ליום 31.12.2024

מרדכי ברשית: בדוחות הכספיים התוצאה הכספית שמופיעה פה זה עודף של 261,000 ש"ח, אנחנו כבר הוצאנו דוחות כספיים שנתיים מטעם העירייה על ידי רואה החשבון שלנו והתוצאה שיש פה בדוח הכספי המבוקר על ידי הרואה חשבון של משרד הפנים היא זהה לתוצאה שאנחנו הגשנו למועצה זאת אומרת אין הבדלים בין הדוחות. יש הרבה פירוטים וטבלאות.

ורד דנינו: זה אומר שעשייתם עבודה טובה.

תאריך: 9.9.2025

חתימת יו"ר הוועדה: כ"ק
15.53