

פרוטוקול 13.25 משיבת ועדת כספים

שהתקיימה ביום ג', 16.12.25

בחדר הישיבות בבניין העירייה

חברים ה"ה:

- | | | |
|-----------------|---|-----------------|
| גב' ורד דנינו | - | יו"ר הוועדה |
| גב' אנסטסיה סהר | - | מ"מ חברת הוועדה |
| מר רפאל ברנז | - | חבר הוועדה |
| מר אברהם חקק | - | חבר הוועדה |
| גב' אילנה נגר | - | חברת הוועדה |

חסרים ה"ה:

- | | | |
|-----------------|---|-------------|
| מר אלי יריב | - | חבר הוועדה |
| מר ששון אליהו | - | חבר הוועדה |
| גב' קטי פיאסצקי | - | חברת הוועדה |
| גב' אירנה גנין | - | חברת הוועדה |

מוזמנים ה"ה:

- | | | |
|-----------------|---|-----------------------|
| מר מרדכי ברשישת | - | גזבר |
| עו"ד חנה כהן | - | היועמ"שית |
| גב' דורית מוריה | - | מנהלת האגף המוניציפלי |
| מר אוהד דייך | - | סגן הגזבר |
| מר חן חוכימא | - | סגן הגזבר |
| גב' מאיה שניידר | - | מזכירת הוועדה |

על סדר היום:

1. תקציבים בלתי רגילים.

האגף המוניציפלי

תב"רים חדשים:

תב"ר מס' 1:

מרדכי ברשית:

רכישת מקרקעין באזור העסקים. יש דברי הסבר בגוף התב"ר.
בכוונת העירייה לרכוש 5,000 מ"ר תעסוקה למשרדים בא.ת חדש
בבת ים.

רפי ברנז:

יש לנו הרבה שטחים שם.

מרדכי ברשית:

יש מצברים אבל לא שטחים.

עו"ד חנה כהן:

לגרום לשיפור באזור העסקים, פיתוח גינות, עסקים, ורכישת
שטחים לעתיד.

אילנה נגר:

כמה משרדים יש לעירייה שלא מושכרים? למה לבנות עוד?

עו"ד חנה כהן:

חלק מושכר למשרד הפנים וחלק לא. שוקדים על הכנת מכרז. ב.י.
450/4 לא אזור העסקים ולכן צריך לאותת לשוק את כוונתנו.
שמים את כובד משקלנו שאנו מאמינים באזור העסקים.

אילנה נגר:

יש כתובת?

עו"ד חנה כהן:

אין כרגע. פנינו ב – RFI נפרסם מכרז.

אילנה נגר:

אז אין קרקע או קבלן, מחכים שמישהו יציע?

עו"ד חנה כהן:

לא פרויקטים של דונם אלא פרויקטים אייקונים גדולים.

מרדכי ברשית:

העירייה מתכוונת לרכוש מקרקעין כ- 5,000 מ"ר מקבלן / בעל
קרקע / יזם, שמחזיק בזכויות בניה ויש לו היתר בניה זמין.

רפי ברנז:

יש תכנית עסקית לנושא?

מרדכי ברשית:

האם אתה לא חושב ובעד שהעירייה תחשוב על תכנית עסקית

שבעתיד קבלנים יממשו את הזכויות בניה שלהם?

אילנה נגר:

אתם לא אומרים מה הכתובת? למה העירייה צריכה להיכנס

למשהו שהיא לא יודעת מה ייצא מזה?

מרדכי ברשית:

הרעיון לבוא לחברי ועדת כספים ומועצה עם חדשנות ואם אתם

חושבים שיהיו לו היתכנות כלכלית. לא ניתן לפרסם מכרז או

הצהרת כוונות בלי שהמועצה תאשר את זה.

ורד דנינו:

זה רעיון חדש ומהפכני. מכירים את א.ת אין לנו איפה לגדול. צריך

להאמין ולהביא את הכסף. צריך לפתח ולגדול.

רפי ברנז:

אני מבקש שיכינו חוברת שנוכל לראות איך נוכל לשווק את זה.

ספ'	מס' תב"ר	תיאור התב"ר	סכום	מקורות המימון
1	4713/938	רכישת מקרקעין באזור העסקים	73,160,000	הלוואה / ק. השבחה – 73,160,000
עיריית בת – ים מבקשת לרכוש כ- 5000 מ"ר תעסוקה באזור העסקים מיזמים פרטיים על מנת לעודד השקעות של משקיעים בתחום הנדל"ן באזור העסקים ולעודד התחלות בניה ומימוש. העירייה מבצעת מזה כמה שנים פעולות רבות לקידום אזור העסקים ובין היתר קביעת מדיניות סדורה לעידוד הבניה של תעסוקה ומסחר בצד מתן אפשרות לשלב בניה זו עם מגורים לפי מסמך מדיניות סדור. על מנת לעודד את השוק לקדם מימושים באזור העסקים ולהביע אמון במדיניות אזור העסקים של בת ים שהוא העוגן הכלכלי המרכזי של העיר לעשורים הבאים ותנאי להתפתחות העיר ועצמאותה הכלכלית (האזור מתוכנן להכיל בעתיד מיליוני מ"ר של תעסוקה ומסחר שיניבו הכנסות רבות לעיר בעתיד) מבקשת העירייה לרכוש 5,000 מ"ר באזור העסקים, ולאותת לשוק הנדל"ן בדבר האמון הרב שהעירייה נותנת בהתכנות מימוש אזור העסקים. יוער כי רכישת הנכס כוללת היגיון כלכלי רב ותסייע גם לעירייה שתוכל לעשות שימוש בנכס מודרני חדיש ומונגש לתושבים לצרכיה המידיים (קיימת מצוקת מקום גדולה בבניינים השונים של העירייה) ו/או תוכל העירייה להשכיר את הנכס לצד ג' ולהכניס את ההכנסות לשוטף ו/או למכור את הנכס – והכול בהתאם לתחשיב כלכלי שיוצג בזמן אמת, על מנת למכסם רווחים עבור העיר ותושביה. עלות הרכישה של נכס בהיקף של 5,000 מ"ר באזור העסקים בבת – ים מוערכת בשומה של שמאי העירייה מר נירו דגני היא: עלות 5,000 מ"ר ברמת מעטפת עומדת על סך של 51,600,000 ₪ + מע"מ עלות 5,000 מ"ר ברמת גמר מלא עומדת על סך של 62,000,000 ₪ + מע"מ מקור כספים לרכישת המקרקעין הינו תב"ר מקרנות השבחה או הלוואה באישור מועצת העיר ומשרד הפנים או שילוב ביניהם. ההחלטה על בחירת המקור (הלוואה או קרנות השבחה) תתקבל ע"י גזבר העירייה וראש העיר בהתאם ליכולת למקסם יעילות כלכלית ורווח עתידי עבור קופת העירייה, והמועצה מסמיכה אותם לכך תוך תיאום עם משרד הפנים.				

הצבעה: 4 בעד (ורד, אנסטסיה, רפי, אברהם) 1 נגד (אילנה)

2	4714/938	ביצוע חללי עבודה "במגדל הים"	8,500,000	ק. השבחה – 8,500,000
העירייה מקדמת הקמת מתחם חללי עבודה משותפים לבעלי מקצועות חופשיים (Co-Space Working) בשטחי התעסוקה שבבעלות העירייה ב"מגדל הים", בשטח של כ-1,240 מ"ר. המתחם יובא מרמת מעטפת לרמת גמר בעלות כוללת של 8,500,000 ₪, הכוללת בנייה לפי 5,000 ₪ למ"ר, מע"מ ותקורה. המתחם יאפשר מודל עבודה חדשני בדומה למתחמי WeWork, המהווה מנוע צמיחה לעסקים קטנים, יזמים וחזוק הכלכלה המקומית.				

הצבעה: פ"א

3	4715/938	מתחם הכשרות בשבטים (במבנה איזוריים)	1,270,000	ק. השבחה – 1,270,000
העירייה מקדמת הקמת מתחם הכשרות והדרכות בשטח ציבורי ברחוב השבטים, בשטח של כ-250 מ"ר. המתחם יובא מרמת מעטפת לרמת גמר (ללא ציוד וריהוט) בעלות כוללת של 1,262,600 ₪, הכוללת בנייה לפי 4,000 ₪ למ"ר, מע"מ ותקורה. המתחם יהווה מרכז חדשני להכשרות מקצועיות, עם דגש על רכישת כלים פרקטיים לעולמות הקריאייטיב והמדיה הדיגיטלית. אכלוס המבנה צפוי לקראת אפריל 2026				

הצבעה: פ"א

האגף המוניציפלי

תב"ר 4:

ורד דנינו: איפה זה?
מרדכי ברשית: נביאים 54. זה נכס עירוני, להפוך לנכס ראוי.
דורית מוריה: זה לא הריסה.

4716/851	הסרת מפגעים והסדרת מבנה ציבורי ברחוב הנביאים	1,450,000	ק. השבחה – 1,450,000
4	הסדרת המבנה הציבורי ברחוב הנביאים בהתאם לדרישות התכנון ובהיתר בנייה מסודר, לשם שימוש בטוח ונגיש. במסגרת הפרויקט יבוצעו: פירוק גג ותקרה מאסבסט ובנייתם מחדש, חיבור לגג העליון, התאמת המבנה לנגישות, תיקון מערכות חשמל וריצוף, והסדרת מערכת גילוי אש ועשן. אומדן עלות: 1,450,000 ₪.		

הצבעה: פ"א (חברי הועדה מבקשים לבדוק את הנושא עם חטיבת הנדסה)

4717/938	השבת כספים לחברת "אזורים" - השלמה	12,800,000	ק. השבחה – 12,800,000
5	העירייה התקשרה עם חברת אזורים להקמת מעונות סטודנטים העסקה אושרה על ידי משרד הפנים. אזורים שלמה 25,155,106 ₪ על חשבון העסקה לימים התברר לאחר הוצאת היתר לבניית המעונות כי תחת המקרקעין עובר צינור תיעול ראשי של העיר ולא ניתן לבנות בשנים הקרובות (הצינור טרם הוסר עד למועד זה) העירייה אישרה תב"ר על סך 26,200,090 ₪ במועצת העיר להשבת הכספים לאזורים. התב"ר אושר באופן שחלק ממנו ישולם מקרן מקרקעין וחלקו מקרן השבחה. את הסכום מקרן מקרקעין בסך של 15,836,090 ₪ שילמה העירייה לאחר אישור משרד הפנים את תב"ר (4561/938) ואילו את יתרת הכסף על סך של 10,364,000 ₪ שהעירייה בקשה לשלם מקרן השבחה משרד הפנים לא אישר. בעקבות כך הוגשה תביעה על ידי אזורים והעירייה הגישה הודעת צד ג' כנגד משרד הפנים. מוצע לאשר שוב תב"ר על סך של 10,364,000 ₪, בתוספת ריבית והצמדה מיום הסכם עם אזורים 19.3.2023 ובסך הכל 12,800,000 ₪ (כולל הצמדה וריבית 4% עד 11/12/2025 וכן ריבית עד 1/6/2026), על מנת לשלם את היתרה לאזורים. מקור המימון קרן השבחה .		

הצבעה: פ"א

תאריך: 23.12.2025

חתימת יו"ר הוועדה:

