

ט"ו אלול, תשפ"ד
10 ספטמבר 2024
סימוכין: docx.226002

פרוטוקול ועדה מקצועית לעניין הסכם פיתוח בין עיריית נשר
לבין חברת כיכר העיר ייזום והשקעות בע"מ

נוכחים:

מר צחי שומרני, מנכ"ל העירייה, יו"ר הוועדה
מר זאב זימל, גזבר העירייה, חבר הוועדה
אינג' לאון גורודצקי, מהנדס העירייה, חבר הוועדה
עו"ד אורי גרינברגר, היועץ המשפטי לעירייה, חבר הוועדה
עו"ד נטלי חן, משרד שרקון בן עמי, ליווי משפטי להסכם
דיון:

מר צחי שומרני: הוועדה מתכנסת בהתאם להוראות סעיף 198א לפקודת העיריות. בהמשך להליך גישור שהתקיים בין העירייה לבין החברה לעניין נשיאה בעלויות הקמת מבנה ציבור בעירוב שימושים במסגרת פרויקט בינוי מכח תכנית מס' 355-0239871 שבכוונת החברה להקים בעיר, אשר במסגרתו הוסכם כי היזם יקים את מבנה הציבור והעירייה תישא בכמחצית עלות הקמת מבנה הציבור, זאת לאור כך כי תחשיב ההשבחה לתכנית האמורה לא כלל את עלות הקמת מבנה הציבור, כפי הנדרש.

עו"ד אורי גרינברגר: ההסכם נעשה בפטור ממכרז, בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 198 א לפקודת העיריות. התוכנית קובעת את הקמתו של מבנה הציבור, אשר ישמש בעיקר את תושבי המתחם לשם בנייה ואכלוס יחידות הדיור החדשות ושטחי המסחר והכלולים בתכנית, שיימסר לעירייה בהתאם להסכם למפרטים המצורפים אליו.

אינג' לאון גורודצקי: אני מאשר כי הקמת מבנה הציבור היא במגרש מס' 1 לפי התוכנית, שהחברה היא בעלת הזכויות הקנייניות בו. כמו כן, הריני לאשר כי התמורה בגין הקמת מבנה הציבור, אשר נקבעה בהסכם משקפת כמחצית מהתמורה המקובלת לביצוע עבודה מהסוג האמור בהסכם, אשר העירייה הייתה נושאת בה אילו הייתה נכללת בתחשיב ההשבחה לתוכנית. אני מציג בפני חברי הוועדה כתב כמויות המהווה את אומדן עלות ביצוע העבודות להקמת מבנה הציבור. כתב כמויות זה מקובל עלי ואני מאשר אותו בהתאם להוראות סעיף 198א לפקודת העיריות. כמו כן, תמורת עבודות הפיתוח אשר נקבעו בהסכם אינן חורגות ממחצית התמורה המקובלת לביצוע עבודות מהסוג האמור בהסכם.

מר זאב זימל: אני מאשר גם כן שתמורת עבודות הקמת המבנה שנקבעה בהסכם משקפת את מחצית התמורה המקובלת לביצוע עבודות כאמור.

אינג' לאון גורודצקי: בפרויקט זה לא אושרו לחברה כל ההוצאות נלוות לפרויקט זה (כ-45% מסך היקף הפרויקט המבוקש), אושרה לפרויקט הנחה של 10% לאומדן, אשר נערך על בסיס מחירים של חודש אוגוסט 2022, באופן המביא לחיסכון נוסף לקופת העירייה בהיקף משמעותי.

מר זאב זימל: לוועדת מורדות כרמל שולם היטל השבחה אשר 90% ממנו הועבר לעיריית נשר.

עו"ד אורי גרינברגר: הסכם הפיתוח כולל תנאים אשר יבטיחו את איכות מבנה הציבור. מובאת בזאת גם חוות דעת משפטית.

צחי שומרני: לאור כל מה שנאמר אני מעלה להצבעה את אישור הוועדה המקצועית להמליץ למועצת העיר לאשר את ההתקשרות בהסכם הפיתוח, זאת לאחר שהוועדה שוכנעה כי הסכם הפיתוח נדרש מטעמי חיסכון ויעילות וההתקשרות בו מיטיבה עם העירייה. בהקשר זה יצוין, כי מדובר במבנה ציבור בעירוב שימושים המצוי בתוך בניין המגורים שמקימה החברה במתחם ולכן, גם אין אפשרות לביצוע הקמת מבנה הציבור על ידי גורם אחר, כך שגם מבחינה מעשית, קיימת הצדקה להתקשר עם החברה בהסכם הפיתוח.

אורי גרינברגר, עו"ד
מ.ר. 51048
יועץ משפטי עיריית נשר

אורי גרינברגר
יועמ"ש העירייה



לאון גורדצקי
מהנדס העיר



זאב זימל
גזבר העירייה



צחי שומרני
מנכ"ל העירייה