

י' חשוון, תשפ"ז
21 באוקטובר 2026
סימוכין: 285371

טיוטת פרוטוקול לדיון הוועדה המקצועית לפי סעיף 198א לפקודת העיריות בעניין הסכם פיתוח בין עיריית נשר לבין חברת כיכר העיר ייזום והשקעות בע"מ

נוכחים :

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

מר צחי שומרני : הוועדה מתכנסת היום לדון בהתקשרות העירייה עם חברת כיכר העיר ייזום והשקעות בע"מ בהסכם פיתוח לפי סעיף 198א לפקודת העיריות [נוסח חדש], בהתאם לנוסח ההסכם מיום. עניינו של ההסכם הוא תכנון וביצוע עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות בפרויקט כיכר העיר, והסדרת ההתחשבות הכוללת בגין העבודות שבוצעו ובגין יתרת העבודות שטרם בוצעה. הפרויקט מוקם במקרקעין הידועים כחלקה 75 בגוש 12379, וכולל שני מגדלי מגורים, מרכז מסחרי שכונתי וחניון תת-קרקעי, תוך שילוב הבינוי הסמוך. ההסכם מתייחס לשלושה שלבי הפרויקט: שלב א' לפי תכנית 355-0239871; שלב ב' לפי תכנית 355-1053644; ושלב ג' לפי תכנית 355-467232, הכל כהגדרתם בהסכם.

עו"ד אורי גרינברגר : מבוקש לבחון את ההתקשרות בפטור ממכרז לפי סעיף 198א לפקודת העיריות. לצורך כך ביססנו את התקיימות מלוא התנאים שבסעיף, ובכלל זה קיומה של "תכנית לפיתוח" בהיקף הנדרש בדיון, מעמדה של החברה כ"יזום", הזיקה הישירה של העבודות ליישום התכנית ולשירות המגשרים בתחומה, והתנאי הנוגע להיקף החוזים שכבר נחתמו או לביצוע כלל העבודות במגרשים שהיזום מחזיק. מאחר שההסכם מסדיר גם עבודות שבוצעו לפני חתימתו, התקבלה התייחסות מהנדס העיר ביחס לעבודות שכבר בוצעו והיקף העבודות הנדרש לצורך השלמת הפיתוח הנדרש.

אינג' טל בן מיכה : לפי ההסכם, החברה היא חוכרת לדורות מרשות מקרקעי ישראל של חלקה 75 בגוש 12379. עבודות הפיתוח שבהסכם כוללות, בין היתר, עבודות עפר, מדרכות, תיעול וניקוז, תאורה, גינון ופיתוח שטחים ציבוריים, תשתיות תקשורת, דרכים ושבילים ציבוריים, בהתאם לתכניות ולנספחי ההסכם. לצורך אישור ההתקשרות מוצגים בפני חברי הוועדה תכנית הפיתוח, המפרט הטכני, כתב הכמויות ואומדן העלויות שבנספח ב', וכן פירוט העבודות שבוצעו שבנספח ג'. הריני לאשר כי יתרת העבודות לביצוע על פי ההסכם מיישמות את הוראות התכנית ומיועדות לשרת במישרין בעיקר את המגרשים בתחומה.

מר זאב זימל : בהתאם לסעיף 7 להסכם, שווי כלל עבודות הפיתוח הוא 14,222,557 ש"ח כולל מע"מ, בתוספת הפרשי הצמדה לעלייה, ככל שתחול, במדד תשומות הבנייה ביחס למדד בגין חודש נובמבר 2025. מתוך סכום זה, שווי העבודות שבוצעו לפני חתימת ההסכם נקבע בסך 9,943,377 ש"ח כולל מע"מ, צמוד למדד הבסיס. היטלי הפיתוח בגין שלבים א' ו-ב' נקבעו בהסכם בסך 12,557,019 ש"ח, בהתאם לתחשיב שבנספח ב'1, וימשיכו לשאת הפרשי הצמדה לפי הדין החל על כל היטל מיום 19.10.2026 ועד לקיזוזם או לתשלומם בפועל, ללא כפל הצמדה.

סכומי העבודות ימשיכו לשאת הפרשי הצמדה בהתאם להוראות ההסכם. כתב הכמויות הוא אומדן לצורך ההתחשבות, וההתחשבות בפועל תותאם לפערים בכמויות, במדידות ובהתאמה לתחולת סעיפי מחירון דקל, ככל שיתגלו.

אינג' טל בן מיכה: הריני להציג אומדנים של עלות כלל עבודות הפיתוח הנדרשות במישרין ליישום התכנית, של עלות העבודות הכלולות בהסכם ושל התמורה המקובלת לביצוען, וכן חוות דעת שלפיה התמורה אינה חורגת מהתמורה המקובלת.

מר זאב זימל: מנגנון ההתחשבות שבהסכם קובע קיזוז של היטלי הפיתוח בגין שלבים א' ו-ב' משווי עבודות הפיתוח. ככל ששווי העבודות יעלה על היטלי הפיתוח, ההפרש הממודד יקוזז מהיטלי הפיתוח בגין שלב ג', בהתאם לסעיף 7.4 להסכם; ככל שסך היטלי הפיתוח יעלה על שווי העבודות, היזם ישלם את ההפרש לעירייה בתוך 30 ימים ממועד השלמת העבודות. יישום הקיזוזים כפוף לסעיף 198א(ג), ובכלל זה להתאמה בין סוג העבודות לבין ההיטל שכנגדו מבוצע הקיזוז, ולהוראות הדין בנוגע להיטל השבחה ככל שייכלל בהתחשבות.

עו"ד אורי גרינברגר: ההסכם כולל הוראות להבטחת איכות העבודות ואחריות היזם, ובכלל זה ביצוע באמצעות קבלנים רשומים ומתאימים, פיקוח מטעם העירייה, בדיקות חומרים ועבודות, מסירת תכניות עדות ותיקי אחזקה, ביטוחים, ערבות ביצוע בשיעור 5% בסכום הנקוב בהסכם של 711,278 ש"ח, וערבות בדק בשיעור 3% מסך עלות עבודות הפיתוח. תקופת הבדק נקבעה ל-18 חודשים ממסירת החזקה בעבודות לעירייה. השבת ערבויות קודמות מותנית בכניסת ההסכם לתוקף ובהמצאת הערבויות הנדרשות לפיו, ואינה מהווה אישור להשלמת העבודות או לסילוק התחייבויות היזם. היזם יתחיל בביצוע יתרת העבודות בתוך 45 ימים מהמועד הקובע לביצוע, כהגדרתו בסעיף 38.1, וישלים את כלל העבודות בתוך 60 חודשים מאותו מועד, בכפוף לארכות לפי ההסכם. כניסת ההסכם לתוקף מותנית באישור המועצה ובכל אישור נוסף הנדרש בדין.

מר צחי שומרוני: לאחר ששמעתי את כלל הגורמים המקצועיים הרלוונטיים: מהנדס העיר, גזבר העירייה ויועמ"ש העירייה, אני מציע להמליץ למועצת העיר לאשר את ההתקשרות בהסכם הפיתוח. הנימוקים המוצעים לבחינת הוועדה הם תיאום עבודות הפיתוח עם שלבי הקמת הפרויקט והתשתיות שבו, הבטחת רציפות ואחריות לביצוע ולהשלמת העבודות, והסדרת התחשבות מבוקרת בגין עבודות העבר ויתרת העבודות, תוך שמירת זכויות העירייה.

אורי גרינברגר, עו"ד
51048
יועץ משפטי עיריית נשר

אורי גרינברגר
יועמ"ש העירייה

טל בן מיכה
מהנדס העיר
טל בן מיכה
מהנדס העיר

זאב זימל
גזבר העירייה

צחי שומרוני
מנכ"ל העירייה