



עיריית רמת השרון

לשכת ראש העירייה



24/1/2019

י"ד שבט, תשע"ט

הנדון: פרוטוקול ועדת כספים

התקיימה ביום 23/1/2019 בשעה 18:30, בחדר הישיבות בבניין העירייה

נוכחים:

אבי גרובר- יו"ר, יעקב קורצקי, דוברת וייזר, גיא קלנר, צחי שריב, עידן למדן, רוני בלקין
שירלי פאר- מנכ"לית, גידי טביב- גזבר, רויטל פיטרמן- סגנית הגזבר, עירית טלמור- מהנדסת העיר,
ניסים בן יקר- מבקר העירייה, ורד שני- ע. רה"ע, רועי אבידור- ע. מנכ"לית, ירון גדות

סדר היום:

1. פתיחת תב"ר חדש ועדכון תב"רים פעילים בהתאם לטבלה להלן:

מספר ושם התב"ר				
היקף התב"ר בש"ח	הגדלה מבוקשת בש"ח	היקף לאחר הגדלה בש"ח	מקור מימון בש"ח	פרטים
966 - ב"ס מורשה				
2,750,000	93,250,000	96,000,000	השבחה- 17.25 מלש"ח הלוואה- 57 מלש"ח מ. החינוך- 19 מלש"ח	סך הפרויקט כולל בנייה, תכנון ויועצים והצטיידות.
תב"ר חדש - הסכם זרחי הפקעה ברחוב העבודה				
-	585,000	585,000	קרן היטל השבחה	סכום הפשרה שהוסכם כתשלום פיצויי הפקעה ותשלום עבור מחברים, ברח' עבודה פינת הראשונים
967 - ב"ס דורון שלב ג'				
7,450,010	1,500,000	8,950,010	קרן היטל השבחה	גמר החשבון עבור בניית תוספת שש הכיתות בב"ס דורון
546 - סיבים אופטיים ותקשורת עירונית				
5,400,000	1,785,000	7,185,000	קרן היטל סלילה	מימון השלב האחרון בפרויקט רשת הסיבים האופטיים שהונחו ברחבי העיר
תב"ר 805 תב"ע לשטחים חקלאיים מדרום לרחוב יבנה				
300,000	1,000,000	1,300,000	קרן היטל השבחה	עריכת תב"ע לשטחים חקלאיים בצפון מערב העיר מדרום לרחוב יבנה

עמוד 1



עיקרי הדיון:

אבי גרובר: ערב טוב, התב"ר הראשון הוא תב"ר 966 - של בית הספר במורשה. סך הפרויקט כולל בנייה, תכנון ויועצים והצטיידות מוערך ב- 96 מלש"ח, ולכן מבוקשת הגדלה של 93 מלש"ח.

מקורות המימון: מגיעה לנו הרשאה ממשרד החינוך בסך של כ-19 מלש"ח, כ-17 מלש"ח ניקח מקרן השבחה, והיתרה בהלוואה בסך 57 מלש"ח (הגזבר יפרט). אנחנו חייבים להתחיל מיידית בתהליך של יציאה למכרז, כדי שנעמוד בלוח של איכלוס בית הספר ב-9/2020.

גדי טביב: בעמוד 5 בחומר הנלווה יש הסבר לגבי הרכב ההלוואה שברצוננו לקחת. קיבלנו אישור עקרוני ממשרד הפנים בין היתר כי אנחנו רשות יציבה, לא לקחנו הלוואות ב-3 השנים האחרונות. עומס המלוות לפרעון נמוך יחסית.

יש לנו אומדן זהיר להשבחה ב-2019 - 85 מלש"ח, כך שיהיה לנו מהיכן להחזיר את החלק של הלוואת הגישור.

לגבי מרכיבי ההלוואה והאפשרות של מסגרת האשראי וכו':

לגבי הסך 27 מלש"ח - מסלול הריבית הצמודה מומלץ לאור סביבת הריבית הנמוכה בתקופה זו (לפני כשנתיים הריבית הצמודה עמדה על כ-2%). סכום ההלוואה יימשך מיידית, וזאת כדי לקבע את הריבית.

מסלול הריבית הצמודה עדיף על מסלול הפריים, שכן הצפי בשווקים הינו לעליית ריבית הפריים בטווח הארוך. משום כך צפויה בעתיד עמלת פרעון מוקדם נמוכה במסלול הריבית הצמודה, אם בכלל. אגב, במסלול ריבית קבועה הבנק מצטט סביבות 4%.

לגבי הסך 30 מלש"ח - כהלוואת גישור (או כמסגרת אשראי בחשבון – ראה להלן), למשיכה במנות מעת לעת על פני תקופת בניית בית הספר (שנה וחצי) בהתאם לצרכי התשלום לקבלן. לכל מנה תוצמד ריבית בהתאם לציטוט הפריים במועד המשיכה.

מוסכם מול הבנק כי באפשרות העירייה להגדיר סך זה לא כהלוואה אלא כמסגרת אשראי בחשבון. הגדרה כמסגרת אשראי בחשבון מקנה יתרון טכני בתהליך המימוש במנות כאמור לעיל, בדרך של זמינות משיכת כל מנה מהיום להיום. אין יתרון כספי.

מוסכמת עם הבנק אפשרות העירייה להחזיר את סכום ההלוואה בכל עת, ללא קנס (אין עמלת פרעון מוקדם במסלול הפריים).

הציטוטים של הריבית במסמך הם לפני מו"מ. צפויה להיות נמוכה יותר.

ניקח 30 מלש"ח כהלוואת גישור ועוד 27 מלש"ח בהלוואת פיתוח ל-15 שנים.

צחי שריב: לא עדיף שאת מסגרת האשראי תקח מאוחר יותר, רק אם תקבולי ההשבחה לא יהיו כמצופה?

גדי טביב: עלינו לשריין כבר כעת את ההלוואה, מאחר ומשרד הפנים לא יאשר את התב"ר, מבלי שיש בידנו את מלוא המימון.

עיריית רמת השרון

לשכת ראש העירייה



זימנו את הישיבה הזו רק לאחר שקיבלנו את האישור העקרוני ממשרד הפנים ללקיחת הלוואה.
אבי גרובר: משרד הפנים לא רוצה שיהיה מצב, כמו עם פרויקט "בית קובי". הסכום המלא צריך להיות משוריינ.

דוברת וייזר: למיטב ידיעתי אין יתרון כספי של מסגרת אשראי על פני הלוואת גישור.

גידי טביב: נכון. היתרון הוא רק טכני.

עידן למדן: שימו לב שבחוברת המכרז שצרפתם במקומות מסויימים כתוב 2018.

שירלי פאר: יתוקן. זו טיוטה. אנחנו עובדים על המכרז חודשים ארוכים.

עידן למדן: איך הפרויקט צמח לסכום כזה? זכור לי שבעבר דובר שבניית בית הספר תעמוד על 47 מלש"ח.

שירלי פאר: {מציגה את התכנון} העלות כוללת בית ספר של 24 כיתות, התאמנו לפרוגרמה העדכנית של משרד החינוך (לפי 60 מ"ר לכיתה), ועוד מתנ"ס קהילתי, ועוד אולם ספורט, וכולל ספרייה קהילתית גדולה. בית ספר צופה פני עתיד. בית ספר ירוק.

גיא קלנר: שאלה לא פופולרית, מאחר ויש לנו אילוצים תקציביים. האם לא יכולנו לתכנן מבנה צנוע יותר, בהתחשב בצרכים הנוספים.

אבי גרובר: אנחנו חייבים אולם ספורט, כבר חייבים 24 כיתות. עדיין נצטרך מרכז קהילתי, למרות שאלי כהן יחזור לשמש כמתנ"ס. החסכון בירידה במפרט לא יהיה משמעותי לעומת הצורך עבור הילדים והשכונה. הכמה מיליונים שנחסוך- בטווח של 10 שנים יהיה זניח.

עידן למדן: נכון היה להציג את הפער לעומת המצב ההתחלתי.

אבי גרובר: {מפרט את הרכב העלויות המרכיב את סך אומדן הפרויקט.}

צחי שריב: הנתונים האלה היו צריכים להיות מוצגים במצגת בוועדת הכספים. לא מצגות התכנון.

רוני בלקין: גם אני הייתי מצפה לראות את ההבדלים בתמחורים.

עירית, איך אנחנו מונעים את התקרית עליה דיברנו בבית ספר דורון?

עירית טלמור: האומדן הזה הוא אחרי שהשלמנו את ההיתר, וקיבלנו את ההערות של הגורמים שיכולים להוסיף מטלות ועלויות כמו כיבוי אש וכו'. התמחור כולל שטחי טרה. ירדנו לכל פרט.

מאמינים שהתקציב מדויק.

רוני בלקין: לאלו שימושים ישמש האולם?

שירלי פאר: כדורסל וכדורעף.

אבי גרובר: אולם לכדור יד יהיה ב-רש 1010

רוני בלקין: מבין שמדובר בפרויקט נפרד, אבל האם אנחנו לוקחים בחשבון את העלויות של החזרת מתנ"ס אלי כהן כמתנ"ס? אני מסכים שראוי שבית הספר המושקע ביותר בעיר יהיה במורשה. אבל עכשיו צריך לראות איך מחזירים את השטח הציבורי במתנס אלי כהן חזרה לציבור.

אבי גרובר: הבנייה של בית הספר הצומח לקחה בחשבון שהמבנה יחזור לשמש כמתנ"ס, משודרג.

רוני בלקין: בסוף נצטרך גם בית ספר ברובע הדר.

עיריית רמת השרון

לשכת ראש העירייה



אבי גרובר: נכון. אנחנו כל הזמן מנתחים את המספרים. בוחנים את הצרכים והחלופות. הנושא בהחלט מטריד אותנו ביותר.
עידן למדן: המחיר שמוצג כולל הצטיידות?
שירלי פאר: בהחלט.

אבי גרובר: מי בעד הגדלת התב"ר של בית ספר מורשה בהתאם לסכומים שהוצגו?
הצבעה: אושר – פה אחד
אבי גרובר: מי בעד: לקיחת הלוואה?
הצבעה: אושר – פה אחד

{הועדה יצאה להפסקה לישיבת מועצה שלא מן המניין}

אבי גרובר: נושא שני- תב"ר חדש - הסכם זרחי הפקעה ברחוב העבודה את המיקום- אתם מכירים. הצדדים הגיעו להסכמה על הסכום לאחר מו"מ ארוך.
צחי שריב: אחרי ישיבת המועצה האחרונה ישבתי עם הצוות המקצועי לגבי התב"רים שלא אושרו, והבנתי את התהליך ואת המספרים.
גדי טביב: הצדדים הגיעו להסכמה לפיה תשלום של **585,000 ₪ כולל מע"מ**, הסכום מורכב מ:
פיצוי בגין מחוברים – שווי המחוברים המצויים בשטח ההפקעה נאמד בכ-400,000 ש"ח כולל מע"מ, הוסכם כי העירייה תשלם לבעלים **117,000 ₪** כפיצוי בגין המחוברים.
השתתפות הועדה המקומית בעלות העבודות הכרוכות בהריסת הבנוי בתחום ההפקעה והקמת חומה חדשה – עלות העבודות נאמדה בכ-800,000 ₪ כולל מע"מ, הוסכם כי העירייה תישא ב- **468,000 ₪**, אשר ייחשבו כהשתתפות העירייה בעלות העבודות להתאמת שטח ההפקעה ולהקמת גדר חדשה. העבודה תתבצע על ידי קבלני הבעלים.

עיריית טלמור: הפינוי של השטח המופקע והזזת הגדר מאפשרים את פינוי זכות הדרך. היתה זהות אינטרסים- הבעלים רצו להתחיל לבנות ואנחנו רצינו להתקדם עם הוספת הנתיב מרחוב העבודה. סייענו להם בקידום ההיתר.

רוני בלקין, עיריית טלמור: דיון לגבי העתקת עצי הזית, והעלויות.

אבי גרובר: מי בעד פתיחת תב"ר של הסכם זרחי הפקעה ברחוב העבודה?
הצבעה: אושר – פה אחד

עיריית רמת השרון

לשכת ראש העירייה



שירלי פאר: הנושא הבא הגדלת תב"ר 967 - בי"ס דורון שלב ג'

התב"ר אושר במליאה, אבל אחר כך עידן שלח הצעה לסדר בנושא. בינתיים הוא כבר ישב עם הצוות וקיבל את המידע. אנחנו מביאים לדיון בועדה, כדי שנוכל לאשר במליאה הקרובה.

עידן למדן: לפי החומר שנשלח, יש באמת יותר מידע. אבל לפי החודשים שמצויינים נראה שממאי 2017 נתקע אצל הגזבר.

נראה שיש משימות שהתווספו במהלך העבודות. ולא שגיאות תכנוניות, כפי שנאמר במליאה. בכרססת יש עבודות קבלניות שבוצעו לפני ההיתר.

רוני בלקין: קראנו את החומר שהופץ. רואים בו שאת העלויות שמעל סכום החוזה, ניתן לחלק לשני חלקים שמסתכמים בהגדלה של 22.5%.

גידי טביב: נכון.

החלק האחד - העבודות החריגות שהתרחשו במהלך הפעיל של הפרויקט החוזי והמאושר ומסתכם ב 11.5% חריגה.

החלק השני - המתייחס לעבודות שהתווספו לפרויקט לבצוע לאחר השלמת הכיתות (חדר המדרגות המקורה וריצוף הגג) ואשר מסתכם ב-11% חריגה.

כשיש חריגות - יש תהליך מאוד ברור מי מאשר, מי רשאי לחתום. ומהנדס העיר חתם לבדו. כשבדקנו את החוזה שנחתם ראינו שניתן היה לפרש בצורה מסויימת את סעיף 61 באופן שבסמכות המהנדס להגדיל - ולכן החלטנו, לאחר בדיקות ובהתאם לחו"ד משפטית לאשר את התשלום.

דוברת עזבה את הישיבה.

רוני בלקין: עלינו ללמוד שטעויות כאלו לא יקרו בפרוייקטים אחרים.

שירלי פאר, עיריית טלמור: תיקנו את הנוסח במכרזים, אנחנו בבקרה הדוקה על התקציבים.

אבי גרובר: מי בעד הגדלת התב"ר 967 - בי"ס דורון שלב ג'?

אושר.

5 בעד: אבי גרובר, צחי שריב, גיא קלנר, רוני בלקין, יעקב קורצקי

1 נמנע: עידן למדן



תב"ר 546 - סיבים אופטיים ותקשורת עירונית

צחי שריב: הבנתי שאת דוח הבדיקה על הסיבים האופטיים שהעיריה ביצעה ב-2018 שלחתם בקישור, אך לצערי לא הצלחתי לפתוח.

(גידי מעביר לצחי עותק מודפס של הדוח)

רוני בלקין: קיבלנו את החומר המפורט. את ההסבר, את תוצאות הבדיקה. אני מתרשם שיתכן שהעירייה חיפשה דרך להימנע מהתשלום, ועשתה בדיקות.

צחי שריב: אני רואה בדוח את המלצות הבודק, לפיהן העבודה בסדר.

רוני בלקין: האם יש נומרטור לתברים כאלו.

{דיון לגבי הבקרה התקציבית בתב"ר-ים}.

גידי טביב: לגבי השאלה מדוע התב"ר לא הוגדל קודם- ההגדלה נכללה בהצעת תקציב הפיתוח ל-2018 הראשונה שלא אושרה. בינתיים, נעשתה בקרה על טיב העבודה כפי שנראה בדוח שצורף.

צחי שריב: נראה מדוח הבקרה שקבלנים שביצעו בעבודות מאוחרות יותר- פגעו בסיבים, והתיקון היה על חשבון העירייה.

שירלי פאר: למדנו מהתהליך. כיום מכניסים לשרולים. מנחים את הקבלנים. וכו'.

גיא קלנר: מתי בדיוק נפתח התבר?

גידי טביב: בזמנו, ב-2014 התשלומים הראשונים הוצאו מהתקציב הרגיל, ומאוחר יותר נפתח תב"ר על 5,400,000, אותו אנו מבקשים להגדיל היום.

אבי גרובר: מי בעד אישור התבר?

אושר. פה אחד.

אבי גרובר: נושא אחרון הגדלת תב"ר 805 - תב"ע לשטחים חקלאיים מדרום לרחוב יבנה

עיריית טלמור: {מציגה את התכנית}

מדרום לרחוב יבנה, בצד מערב קיימים שטחים חקלאיים שמיועדים לבינוי. במתחם, בעלים פרטיים רבים, ויזמות נקודתיות וחלקיות, לבינוי עתיר צפיפות.

מדובר מובלעת המיועדת גם על פי תמ"מ 5 וגם על פי תכנית המתאר שאושרה בוועדת היגוי, כשטח בייעוד מגורים.

לאור היוזמות הפרטיות, ובשל חשיבות המובלעת כמשלימה לדופן רחוב יבנה, שאושר בתמ"ל 1068 ויוצא לביצוע, הוועדה המקומית, באישור הוועדה המחוזית, החליטה ליזום ולהוביל תכנית מפורטת

עיריית רמת השרון

לשכת ראש העירייה



באיחוד וחלוקה ללא הסכמה למתחם זה. בשלב א', החליטה הוועדה המקומית על הכנת תכנית והקפאת היתרי בנייה לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק.

לא יכולנו לחתום מול מתכננים עד עכשיו. ההגדלה המבוקשת כוללת את מכלול המתכננים.

אנחנו חייבים להפקיד תכנית בוועדה המחוזית. אחרת ההחלטה תפוג.

נבקש ארכה להגשת התכנון, אך עלינו להתחיל בתהליך.

גיא קלנר: מה המתווה של התכנון?

עיריית טלמור: לפי התמא- הצפיפות 1:10. נדון בתכנית בבוא העת בוועדה המקומית.

אבי גרובר: מי בעד אישור התבר.

אושר. פה אחד.

אבי גרובר: תודה רבה. הישיבה הסתיימה.