



ט"ו כסלו תשפ"ד
28 נובמבר 2023

פרוטוקול ועדה מקצועית מיום 26/11/23 לעניין הסכם פיתוח בין עיריית לוד לבין החברה כלכלית לוד בע"מ לבין חברת פיוצ'ר סנצ'ורי (להלן: "היזם") – בהתאם לסעיף 198 א לפקודת העיריות

נוכחים:

מר אהרון אטיאס, מנכ"ל העירייה
אדר' גל גבריאל, מהנדסת העיר
מר ציון הדר, גזבר העירייה
עו"ד ורד ארביב, ממנה תחום בכיר לשכה משפטית
גב' טל פרי, מנהלת מחלקת היטלי השבחה ופיתוח
גב' אפרת לוי, מנהל מחלקת מעקב ובקרה

מהלך הדיון:

מר אטיאס - מנכ"ל העירייה: הוועדה מתכנסת בהתאם להוראות סעיף 198 א לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "פקודת העיריות").

הגב' גל גבריאל מהנדסת העיר: פרויקט התחדשות עירונית במתחם שד' הציונות בלוד כולל הקמת 6 מגדלי מגורים עם סה"כ 742 יח"ד. הקומות התחתונות של חלק מהמגדלים כוללות שימושים של מבני ציבור כגון חינוך, רווחה, דת ובריאות. בתא שטח 201 מתוכננים 4 גני ילדים ו-3 מעונות יום. בתא שטח 201 היזם מקים גם שטח קהילתי בבעלות הקהילה עבור מבנה רב תכליתי עם כניסה נפרדת שבעתיד ניתן יהיה להגדיר מהו השימוש. בתא שטח 101 היזם מקים שני בתי כנסת עם מבואה מהרחוב וחצר. היזם יבצע את גני ילדים והמעונות בגמר מלא ואת החלל הרב תכליתי יבצע בגמר מעטפת בלבד (שלד מערכות וחלונות). כמו כן, ישנם עלויות נוספות שהיזם נושא בהן כגון בניית קיר אקוסטי, פארק רובעי והקמת דרך וחנייה זמנית, עבורם הוא נדרש להעביר תשלום לחכ"ל והיא זו שמבצעת את העבודות בפועל.

הגב' טל פרי מנהלת מחלקת היטלי השבחה ופיתוח: כשהיזם התחיל את כל התהליך הוא ביקש שומה מוקדמת לכל הפרויקט. במסגרת השומה המוקדמת שהוכנה על ידי השמאית המכריעה דנה שיחור הפחיתו את עלויות הקמת מבני הציבור בגמר מלא מההשבחה בהתאם למחירון דקל 2019 ולכן לדעתי צריך לחייב את היזם לבנות את המבנים בגמר מלא ללא תמורה.

מר ציון הדר – גזבר העירייה: אני מקווה שברור לכולנו שהיזם לא צריך לקבל תשלום כפול על מבנה הציבור.

עו"ד ורד ארביב - ממנה תחום בכיר לשכה משפטית: חשוב לציין כי במסגרת השומה השמאית הפחיתה את מבני הציבור לפי גמר מלא ולא מעטפת, כמו כן בנוגע לתא שטח 101 ההפחתה נעשתה על בסיס שימוש של גן ילדים ולא לפי בית כנסת. חרף האמור, על פי סעיף 6.4 להסכם הפיתוח נקבע כי בתא שטח 101 היזם מתחייב לבנייה על בסיס מעטפת בלבד ולא גמר מלא. אבהיר, כי מדובר בהסכם פיתוח שנחתם ביולי 2022 על ידי הצדדים, כאשר נקבע במפורשות כי קיימים מספר תנאים מתלים אשר רק עם התקיימותם במצטבר ההסכם ייכנס לתוקפו. אחד מהתנאים קבע כי ההסכם נדרש לקבל את אישור מועצת העירייה, ועל כן נושא זה מובא כעת לדיון בוועדה זו ועתיד לעלות לאישור מועצת העירייה.

מר אטיאס - מנכ"ל העירייה: איני חושש לגבי בניית בתי הכנסת, ידוע לי כי היזם על אף ההוראה בהסכם יבנה ממילא על בסיס גמר מלא מאחר שהוא התחייב כלפי אותם תושבים שהוא יבנה עבורם את בית הכנסת בגימור מלא ומושקע, זאת כמובן כתחליף לבית הכנסת שהוא הורס במסגרת ביצוע הפרויקט. כמו כן, אני אף חושב שמן הראוי לא לקבוע כבר מעתה מה יהיה השימוש במבנה זה, שהרי כרגע יש שם קהילות מסוימות ויתכן שיום אחרי שהבניה תסתיים האוכלוסייה וצרכיה ישתנו באופן בו ידרשו שימושים אחרים לאותו נקודת זמן.

עו"ד ורד ארביב - ממנה תחום בכיר לשכה משפטית: לאור הסתירה הקיימת בין השומה לבין הקבוע בהסכם, יש שתי אפשרויות או לשנות את השומה לענין ההפחתה או לשנות את ההסכם באופן שיחייב את היזם לבצע את הבנייה ברמת גימור מלא. מאחר שהשומה הינה חלוטה ולא ניתן לערער עליה הרי שנראה כי הדרך הראויה בנסיבות העניין היא לשנות נקודתית את הסעיף בהסכם.



הגב' טל פרי - מנהלת מחלקת היטלי השבחה ופיתוח: אציין כי ההפחתה שנערכה בשומה בגין קיזוז עבור בניית מבני ציבור עבור העירייה על ידי היזם בשטח של 2,550 מ"ר ע"פ התב"ע עומדת על סך של 9.6 מיליון ₪ בהתאם למחירון דקל 2019 לאשכול גנים הכולל מרפסות/חצרות. מדובר בהפחתה שניתן לבצע על פי חוק. על אף זאת, קיימת בעיה עם סעיף 6.6 להסכם. במסגרת סעיף זה, אשר נקבע עוד טרם הכנת שומה וניהולי הליכי השגה על ידי יזם, נקבע מנגנון קיזוז מקום בו שומת היטל ההשבחה תהיה גבוהה מן אומדן ביצוע בניית מבני הציבור לעומת מצב בו השומה תהא נמוכה. מצב דברים זה, אינו רלוונטי נכון למועד זה, מאחר שכבר קיימת שומה שמהבסיס שלה כבר הופחתו שווי עלויות בניית מבני הציבור ועל כן יש לדרוש את ביטול הסעיף.

מר אהרון אטיאס - מנכ"ל העירייה: האם מישהו יודע להגיד האם השטחים האלו עונים על צרכי השכונה? כלומר שמספר הגנים והמעונות המתוכננים הינם בהלימה למספר האוכלוסייה העתידה לגור במקום.

הגב' גל גבריאל - מהנדסת העיר: כן. עוד בשלב התב"ע נקבעו כבר השטחים עבור השימושים בהתאם לצרכים הפרוגרמטיים והיזם בונה בהתאם להוראות התב"ע והשימושים שנקבעו במסגרתה חוץ מהשטחים המבונים יש גם מגרש ייעודי להקמת מבנה חינוך. בנוגע לסתירות הקיימות, אפשר להוסיף להסכם נספח ובו להכניס הערות, ובכך להביא לפתרון הסוגיה, אולם אופציה זו תביא לפתיחת ההסכם למול היזם ועלולה לסכן את ביצוע הפרויקט בפועל אשר לכולם ברור שיש חשיבות לקידומו. אם מסכמים את הנקודה, עולה כי הפער הוא בין גמר מלא למבנה חינוך לבין גמר מלא לבית כנסת והפער מצטמצם.

עו"ד ורד ארביב - ממונה תחום בכיר לשכה משפטית: אם נסכם את הדיון ישנם שתי סוגיות שעלו: האחת – חוסר התאמה בין ההפחתה שבוצעה על ידי השמאית לפי גמר מלא לבין התחייבות היזם לביצוע העבודות בפועל בתא שטח 101 ברמת מעטפת בלבד וכן העובדה כי ההפחתה נעשה על פי שימוש של גני ילדים ולא בית כנסת. השנייה – הסוגיה לענין סעיף 6.6 להסכם שאינו רלוונטי נכון למועד זה, מאחר שכאמור כבר קיימת שומה מכרעת חלוטה ואין עוד צורך במנגנון שנקבע בסעיף זה ועל כן יש להורות על ביטול הסעיף.

מר ציון הדר - גזבר העירייה: מה קורה במקרה שהיזם ירצה למכור את הזכויות שלו? האם נוכל לחייב את הרוכש בבניית מבני הציבור בגמר מלא ללא תשלום?

עו"ד ורד ארביב - ממונה תחום בכיר לשכה משפטית: בהסכם נקבע כי אינו זכאי להמחות את זכויותיו ללא קבלת הסכמת העירייה מראש ובכתב, וגם זאת בכפוף לעמידת הנעבר בתנאי סף ליזמים הקבוע במדיניות העירייה.

מר ציון הדר - גזבר העירייה: היטל ההשבחה מגיע לעירייה או לחכ"ל?

הגב' טל פרי - מנהלת מחלקת היטלי השבחה ופיתוח: כן לעירייה שהיא זו שתעביר לחכ"ל את הכספים בפעילות במהלך שלבי ביצוע הפרויקט. היזם לא יקבל היתר ללא תשלום כל היטל ההשבחה עבור כל הפרויקט, מדובר בשומה אחת לכל הפרויקט ללא הפרדה בין שלבי ביצוע הפרויקט. בכל אופן לא ניתן לפתוח את השומה אלא רק לשנות את ההסכם, ועל כן יש לקבל החלטה כיצד להתקדם.

מר אהרון אטיאס - מנכ"ל העירייה: מאחר שיש חשיבות לביצוע הפרויקט, וכאמור אנו מבינים על בסיס חו"ד שהונחו בפנינו, הן של גזבר העירייה והן של מהנדסת העירייה כי יש אינטרס מובהק כי היזם הנ"ל הוא שיבצע את הפרויקט לאור זכויותיו בקרקע ובכך שמדובר בביצוע פרויקט בעירוב שימושים, בכל הנוגע לחוסר ההתאמה בין ההסכם לבין השומה אני מציע לשלוח ליזם מייל בו תינתן על ידו התייחסות לפיה כיצד הוא מתכוון לבצע את הבניה ובאיזה רמת גימור. לגבי סעיף 6.6 ניקח את הסיכון בהשארת הסעיף כפי שהוא, שהרי נכון למועד חתימת ההסכם הוא היה רלוונטי אבל לא למועד זה, ואנו נניח כי היזם מבין זאת גם הוא.

עו"ד ורד ארביב - ממונה תחום בכיר לשכה משפטית: מהאמור לעיל ומחוות הדעת של מהנדסת העיר וגזבר העירייה הרצ"ב עולה כי התקיימו כל התנאים עפ"י סעיף 198 א' לפקודת העיריות וניתן להמליץ למועצת העיר לאשר את ההתקשרות בהסכם הפיתוח לפי סעיף 198 א' לפקודת העיריות.



החלטה:

לאור חוות הדעת ממליצים פה אחד למועצת העיר לאשר את ההתקשרות בפטור ממכרז לביצוע עבודות הפיתוח עם היזם בפרויקט שדרות הציונות שצוין לעיל, מאחר והוועדה שוכנעה כי הסכם הפתוח דרוש מטעמי חיסכון ויעילות וההתקשרות בו מיטיבה עם העירייה.

ורד ארביב
ממונה תחום בכיר
לשכה משפטית

גל גבריאלי
מהנדסת העיר

ציון הדר
גזבר העירייה

אהרון אטיאס
מנכ"ל העירייה