



ז' באדר ב' תשפ"ד
17 במרץ 2024

פרוטוקול ועדה מקצועית מיום 17/3/24
לעניין הסכם פיתוח בין עיריית לוד לבין החברה כלכלית לוד בע"מ לבין חברת כח השקעות בע"מ
(להלן: "היזם") – בהתאם לסעיף 198א לפקודת העיריות (נוסח חדש)

נוכחים:

מר אהרון אטיאס, מנכ"ל העירייה
מר ציון הדר, גזבר העירייה
אדר' גל גבריאלי, מהנדסת העיר
עו"ד רחל אלבו, המשנה ליועץ המשפטי לעירייה

מהלך הדיון:

מנכ"ל העירייה: הוועדה מתכנסת בהתאם להוראות סעיף 198א לפקודת העיריות (נוסח חדש).

מהנדסת העיר: חוזרת על האמור בחוות דעתי הרצ"ב. בתמצית אציין כי תכנית התחדשות עירונית ברחוב כצנלסון מציעה הקמת 3 מבנים הכוללים 130 יח"ד ושטח לשימושים ציבוריים. היזם מתחייב לבצע הקמת מעון היום בגמר מלא. לשטח המעון תוצמד חצר בגודל של כ-100 מ"ר וכמו כן 2 חניות עבור השטח הציבורי. היזם מתחייב לבצע בגמר מלא על פי המפרטים הסטנדרטים של משרד השיכון. חשוב לציין כי בעתיד במידה והעיר תצטרך לעשות שימוש אחר בשטח זה יהיה ניתן לשימוש של דת, חינוך ורווחה. את העבודות בתחום השטח הציבורי יבצעו חכ"ל במלואן. בתחום המגרש הפרטי יבצעו החכ"ל רק את עבודת הריצוף (המשתלבות), כי יש צורך ברציפות עבודת הרצפים (לא ניתן לעצור בקו אחד ולהעביר הביצוע לגורם אחר). כל מה שמתחת לריצופים יבוצע על ידי היזם - קרי מערכת איטום גג החניון התת קרקעי ועבודת תשתית ומצעים כהכנה לריצוף. בניית המעון הינה ללא תמורה אך במידה ויתקבל תיקצוב ממשד מממשלתי היזם מבקש שיועבר אליו.

מנכ"ל העירייה: אם למעשה רק היזם יכול לבנות את המעון כי הוא בנוי בתוך מבנה המגורים שהוא מקים מדוע אם כך יש צורך באישור הוועדה?

המשנה ליועמ"ש: היזם מחוייב עפ"י הוראות התב"ע להקים את מבנה הציבור שלד בלבד. נהוג לכנות זאת "מטלה ציבורית" ובמקרה כזה אין צורך באישור הוועדה והמועצה. אלא שבמקרה דנן נתבקש היזם לבצע גם את עבודות הגמר. לגבי עבודות הגמר אין הוא בגדר "יחיד" אך מכיוון שזה יעיל יותר ומבטיח כי העבודות יסתיימו במועד ויחד עם האיכלוס יהא זה יעיל יותר לבצען באמצעות היזם. עבודות הגמר הינן בגדר "עבודות פיתוח" ולכן מצריכות אישור הוועדה והמועצה. בנוסף, על פניו כלל העבודות הינן ללא תמורה אך במידה ויתקבל תיקצוב ממשד מממשלתי כלשהו אזי תיקצוב זה יועבר ליזם ובכל מקרה בהתאם לתמורה הנהוגה בעירייה לקבלנים בעבודות דומות. לכן, גם מסיבה זו ישנו צורך באישור הוועדה והמועצה.

גזבר העירייה: חוזר על האמור בחוות דעתי הרצ"ב. אדגיש כי הפטור מהיטל השבחה חל רק על רכיב המגורים. מתן הפטור מטיל על הקבלן את האחריות לביצוע מלא של השטחים הציבוריים המבונים על חשבונו וללא כל תמורה מהעירייה. במידה ויתקבל תקצוב ממשלתי הוא יועבר ליזם בהתאם לאמור לסעיף 6.4 להסכם. אומדן תשלום אגרות והיטלי פיתוח בהתאם לחוק העזר ביחס לבקשה 2022117 הינו בסך של 5,923,459 ₪. הפטור מהיטל השבחה ביחס להקלות אינו אוטומטי והוא יבדק פרטנית.

המשנה ליועמ"ש העירייה: לאור האמור לעיל ולאחר שהתקיימו כל התנאים עפ"י סעיף 198 א' לפקודת העיריות ניתן להמליץ למועצת העיר לאשר את ההתקשרות בהסכם הפיתוח לפי סעיף 98 א' לפקודת העיריות.





החלטה:

לאור חוות הדעת ממליצים פה אחד למועצת העיר לאשר את ההתקשרות בפטור ממכרז לביצוע עבודות הפיתוח עם היזם כח השקעות בע"מ בפרויקט כצלסון שצוין לעיל, מאחר והוועדה שוכנעה כי התקיימו כל התנאים הקבועים בסעיף 198א לפקודת העיריות (נוסח חדש) וכי הסכם הפיתוח דרוש מטעמי חיסכון ויעילות וההתקשרות בו מיטיבה עם העירייה.

רחל אלבז
המשנה ליועמ"ש

גל גבריאלי
מהנדסת העיר

ציון הדר
גזבר העירייה

אהרון אטיאס
מנכ"ל העירייה

