

# המועצה האזורית חוף הכרמל

לשכת המנכ"ל: טלפון 04-8136221, פקס: 04-8136349



## סיכום ישיבת ועדת הסכמי פיתוח בנושא מתחם חכ/500

שהתכנסה בלשכת מנכ"ל המועצה ביום 06.06.2022

**משתתפים:** ירון פרידמן – מנכ"ל המועצה; חגי עטיה – גזבר המועצה; אינג' אסף וחנר – מהנדס המועצה; עו"ד אסנת הירש – יועצת משפטית

### מהלך הישיבה:

1. בהמשך לישיבה הקודמת, התקיים דיון נוסף בתחשיבי פוטנציאל הגבייה ותזרים הכספים בפרויקט. בשלב זה נראה כי גם בהנחה של 95% גבייה של מרכיב הקרקע, יש חוסר של כ-6 מלש"ח בעבודות שלב א' (עלות העבודות כ-2.30 מלש"ח, פוטנציאל גבייה כ-27 מלש"ח כולל חלק הביוב והמים, בהנחת גביה 95% מתקבל כ-2.24 מלש"ח כולל ההשתתפות המוגדלת של המועצה). חלק זה ניתן יהיה לשלם למינהלת רק לאחר הנפקת היתרי הבניה וגביית היטלים בגין מרכיב הבניין. **יש להבהיר נקודה זו למינהלת.**
2. המינהלת ביקשה שההסכם יפנה בנושאי ההתחשבות לנספח ח' (נספח שיעורי הקיזוז) במקום לנספח י"ד (תחשיב פוטנציאל הגבייה) כפי שנעשה בהסכמים קודמים. לדעת הוועדה מדובר בשינוי מהותי אשר הופך את המינהלת, דה פקטו, ל"שותפה" של המועצה בשינויים עתידיים בתעריפי ההיטלים. במקרה של עליית תעריפים המשמעות תהיה הקטנת הפער הכספי בין עלות העבודות לבין פוטנציאל הגבייה ולהקטין את ההצדקה הכלכלית לחתימת הסכם פיתוח. **לאור זאת עמדת הוועדה היא כי יש להשאיר את ההפנייה לנספח י"ד.**
3. התקיים דיון נוסף בהשתתפות המועצה המוגדלת בסך 5 מלש"ח. הובהר כי סכום זה הוא ללא שינוי ולא יתווספו עליו הצמדות או תוספות כלשהן (כאמור בסיכום הישיבה הקודמת).
4. המינהלת ביקשה להצמיד את עבודות שלב ב' ו-ג' למדד תשומות הסלילה, מאחר וצפוי פער זמנים ניכר בין השלמת עבודות שלב א' ותחילת עבודות הבניה למגורים, לבין המועד שבו המינהלת תוזמן לבצע את עבודות שלב ב' ו-ג'. עמדת המועצה הייתה שתתאפשר הצמדה בהתאם להסכם המדף של מע"צ (קרי, מעל 18 חודשים ומעל 4% עליית מדד בלבד. יחד עם זאת, מאחר וכתבי הכמויות עודכנו לאחרונה בתחילת 2021, כבר כיום צפוי הפרש מדד שייקר את הפרויקט. התקיים דיון בשאלה כיצד נכון לערוך את כתב הכמויות ולחשב את ההצמדה באופן שיקטין את הסיכון ויאפשר לחברי המליאה להבין את המשמעויות הכספיות, ונשאלת השאלה האם נכון יהיה לערוך את התחשיב כך שהשתתפות המינהלת תשמור על אותו שיעור. **הדיון יימשך בישיבה הבאה.**
5. נדרש לערוך תחשיב סימולציה לסך הכולל שתשלם המועצה במספר חלופות, כגון בעקבות עדכון תעריפים, בעקבות עליית מדד תשומות הבניה לעבודות שלב ב', וכן הלאה, על מנת שניתן יהיה להבין באופן ברור את הסיכונים הכספיים בתרחישים השונים.

רשמה: אסנת הירש

דאר נע חוף הכרמל 30860, טלפון: 04-8136221, פקס: 04-8136349  
E – mail: [nithit@hcarmel.org.il](mailto:nithit@hcarmel.org.il)  
[www.hof-hcarmel.co.il](http://www.hof-hcarmel.co.il)

בית אורן  
בית חנניה  
בת שלמה  
גבע כרמל  
דור  
הבונים  
החותרים  
ימין אורד  
כרם מהר"ל



כפר גלים  
כפר סטרין  
מגדים  
מעגן מיכאל  
מעין צבי  
נוה ים  
נחשולים  
ניר עזיון  
עופר



עין אילה  
עין הוד  
עין חוד  
עין כרמל  
עתלית  
צרופה  
קיסריה  
שדות ים  
שפיה