

המועצה האזורית חוף הכרמל

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



יום שני 04 יולי 2022 ה' תמוז תשפ"ב

סיכום ישיבת ועדת הסכמי פיתוח בנושא מתחם חכ/500

שהתכנסה בלשכת מנכ"ל המועצה ביום 13.06.2022

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

מהלך הישיבה:

- על פי סיכום של נתוני האומדנים ההנדסיים של העבודות לביצוע, היקפו הכספי של הפרויקט הוא (מחירי 3/2021):

עבודה קבלנית שלב א'	21,305,334 ₪ כולל מע"מ
סוללה אקוסטית	8,189,064 ₪ כולל מע"מ
85% מעלות התכנון	767,754 ₪ כולל מע"מ (פיקוח עליון משולם בשלב ג')
3.5% ניהול ופיקוח	1,058,111 ₪ כולל מע"מ
2.5% בצ"מ שלב א'	737,360 ₪ כולל מע"מ
סה"כ שלב א':	32,057,623 ₪ כולל מע"מ
- סכום זה הוא סכום סופי ולא יישא הצמדות, התייקרויות או תוספות אחרות כלשהן. בקשת המינהלת להגדיל את השתתפות המועצה מ-5 מלש"ח ל-5.450 מלש"ח נדחית; זאת מאחר ועלות עבודות שלב א' הוגדלה מעט בעקבות עדכון מחירים של חלק ממרכיבי העבודה, בד בבד עם עליית פוטנציאל הגבייה עקב עדכון מדדים, כך שהתוספת לעלות העבודות מכוסה על ידי חלקה של המינהלת בפוטנציאל הגבייה (ואף למעלה מכך). **יש לנסח את נספח י"ד להסכם בהתאם.**
- לאור תחשיבי פוטנציאל הגבייה וקצב הגבייה בהתחשב במועדים החוקיים לגביית מרכיב הקרקע ומרכיב הבניין, הוועדה ממליצה כי השתתפות המועצה המוגדלת בסך 5,000,000 ₪ תחולק בחוזה לשני חלקים: 3 מלש"ח בשלב א' (מתוך חלק המועצה בהיטלי מרכיב הקרקע) ו-2 מלש"ח בשלב ב' (מתוך חלק המועצה בהיטלי מרכיב הבניין).
- היקפן הכספי של עבודות שלב ב' ו-ג' הוא 15,520,623 ₪ כולל מע"מ, בצ"מ, ניהול ופיקוח לרבות פיקוח עליון.
- כפי שנאמר בישיבות הקודמות, המינהלת ביקשה להצמיד את עלות עבודות שלב ב' ו-ג' למדד תשומות הסלילה של חודש 3/2021. מבדיקה שנערכה נמצא כי הצמדת עלות עבודות שלב ב' ו-ג' (למעט פיקוח עליון) בסך 15,358,137 ₪ למדד הני"ל משמעה שעבודות אלה שוות, נכון למדד 3/2022, סך של 16,600,563 ₪.
- לאחר שהתקיים דיון, הגיעה הוועדה למסקנה שלא יהיה נכון לתמחר מחדש את כל כתב הכמויות של עבודות שלב ב' ו-ג', דבר שעשוי לעכב את התקדמות הפרויקט לפרק זמן משמעותי. הוועדה גם שקלה האם לקבוע בהסכם באופן מפורש כי עבודות שלב ב' ו-ג' בסך

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



כפר גלים
כפר סטירין
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

המועצה האזורית חוף הכרמל

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



15,358,137 ₪ צמודות למדד מרץ 2021 (אשר פורסם ב-15.4.2021), וכי 4% ראשוניים של הצמדה לא ישולמו, כמקובל וכנהוג בחוזה המדף 3210 של מע"צ.

7. יחד עם זאת מאחר וקיים אי-ודאות משמעותי לגבי ההתייקרויות של מדד תשומות הסלילה בשנים הקרובות, ומאחר ותעריפי היטלי הפיתוח אינם צמודים למדד תשומות הסלילה אלא למדד המחירים לצרכן (וגם זאת במועדי הצמדה שונים, כל היטל לפי הדין החל עליו), הוועדה מוצאת לנכון שיש **לגדר את הסיכון הכספי** למועצה בפני עלייה דרמטית של המדד.

8. לאור זאת הוועדה ממליצה **לעגן את התייקרויות עבודות שלב ב' ו-ג' באופן שישמור על היחסיות בין הצדדים, דהיינו:** נכון ליום חתימת החוזה, היקף העבודות הוא כ-47.5 מלש"ח, ובניכוי עלות הפיקוח כ-46 מלש"ח. חלקה של המינהלת בהיטלי הפיתוח (כולל ההשתתפות המוגדלת של המועצה בסך 5 מלש"ח) מסתכם בכ-39 מלש"ח. מכאן, שהשתתפות המינהלת עומדת על כ-15% מהיקף הפרויקט (כ-7 מלש"ח).

9. לאור זאת הוועדה ממליצה לקבוע בהסכם הפיתוח, **כי עלות עבודות שלב ב' ו-ג' תוצמד למדד המחירים לצרכן, כאשר מדד הבסיס הוא המדד הידוע ביום חתימת הסכם הפיתוח והמדד הקובע (בכל חשבון לתשלום) הוא מדד נובמבר שפורסם לאחרונה לפני הגשת החשבון; ובלבד, שהשתתפות המינהלת בפרויקט לא תרד מ-15%**. התשלום למינהלת בגין עבודות אלה תיעשה מתוך היטלי הפיתוח – מרכיב הבניין, אשר צמודים גם הם למדד המחירים לצרכן.

10. בטיוטת ההסכם נקבע סכום קבוע בשיעור 150,000 ₪ + מע"מ לשנה, למשך שלוש שנים, בגין שירותי תיקון ליקויים ונוקים לתקופה שתחילתה בסיום עבודות שלב א'. הוועדה מבהירה כי סכום זה אינו צמוד למדד כלשהו.

11. במסגרת ההידברות עם המינהלת הוסכם כי עבודות המים והביוב תימסרנה למועצה (החברה לטיפול במי חוף הכרמל) בסיום עבודות שלב א', זאת מאחר ובמועד זה תתאפשר הוצאת היתרי בניה ויתאפשר אכלוס יח"ד אשר ישתמשו במערכות אלה. המינהלת ביקשה שבמועד סיום עבודות שלב א' תימסרנה גם עבודות תאורת הרחובות, משום שבפועל תאורה זו תהיה בשימוש ואין זה סביר שתקופת האחריות והבדק לעבודות אלה תתחיל מספר שנים לאחר שהעבודות כבר בשימוש. הוועדה ממליצה לקבל את בקשת המינהלת ולקבוע שעבודות תאורת הרחוב תימסרנה בסיום שלב א'.

12. **בכפוף לקבלת כל ההערות על ידי המינהלת** ועדכון טיוטת החוזה בהתאם, ועדת הסכמי הפיתוח ממליצה למליאת המועצה להתקשר בהסכם פיתוח למתחם חכ/500 לפי העקרונות שפורטו בסיכום ישיבה זה ובסיכומים שקדמו לו.

רשמה: אסנת הירש

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



כפר גלים
כפר סטירין
מגדים
מעגן מיכאל
מעין צבי
נוה ים
נחשולים
ניר עציין
עופר



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