

המועצה האזורית חוף הכרמל

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



יום חמישי 14 יולי 2022 ט"ו תמוז תשפ"ב

סיכום ישיבת ועדת הסכמי פיתוח בנושא מתחם חכ/500

שהתכנסה בלשכת מנכ"ל המועצה ביום 14.07.2022

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

מהלך הישיבה:

- לאחר הישיבה הקודמת נפגש גזבר המועצה עם נציגי המינהלת והציג בפניהם את העקרונות שעליהם המליצה ועדת הסכמי הפיתוח בישיבתה האחרונה, לעניין מנגנון הצמדה למדד המחירים לצרכן של עבודות שלבים ב+ג בפרויקט. הגזבר עדיין כי הועלתה הצעה להצמיד את עלות העבודות כך שהמועצה תישא במחצית מעליית המדד.
- התקיים דיון. חברי הוועדה סקרו פעם נוספת את תחשיב פוטנציאל הגבייה של האגרות והיטלי הפיתוח (בהנחה של 95% גבייה של מרכיב הקרקע ו-70% מרכיב הבניין בחלוף 7 שנים מחתימת ההסכם, ועמדו על הפערים התקציביים והתזרימיים שבין עלות העבודות שבגינה יש לשלם בתום 7 שנים לבין תחזית פוטנציאל הגבייה.
- חברי הוועדה סקרו את הסכמי הפיתוח האחרים, בהם נקבע כי עלות עבודות הפיתוח אינה מוצמדת למדד כלשהו, וכן שקלו פרויקטים אחרים שבהם נהוגה הצמדה של עלות העבודות.
- חברי הוועדה נתנו דעתם גם לעובדה שבהסכם זה ישנה השתתפות מוגדלת של המועצה בסך 5 מלש"ח.
- בהתחשב בכל השיקולים דלעיל ממליצה הוועדה **שלא להצמיד את עלות עבודות הפיתוח למדד כלשהו**. יחד עם זאת מתוך הערכה כי המדדים בתקופה הקרובה עשויים להיות שונים מאלה שהכרנו בשנים האחרונות, הוועדה ממליצה **להוסיף להסכם מנגנון של "תחנת יציאה"** שלפיו יתאפשר למועצה, לפני שתורה למינהלת להתחיל בביצוע עבודות שלבים ב+ג, לערוך תחשיב מעודכן של עלות העבודות שנתר לבצע, ובהתאם לממצאים העדכניים שיתקבלו לשקול האם להטיל עבודות אלה על המינהלת או להפסיק את הסכם הפיתוח בנקודת זמן זו ולבצע את העבודות בעצמה ו/או באופן אחר לפי דין.
- ישיבה משותפת עם המינהלת מתואמת לשבוע הבא וכל הנושאים הפתוחים יידונו בה. **ככל שלא יהיו שינויים מהותיים לעומת המלצות הוועדה**, 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 סטריין
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