<u>פרוטוקול ישיבת הועדה המקצועית שהתכנסה ביום 10.03.2021</u>
<u>בהתאם לסעיף 198א לפקודת העיריות – חניון משולש הבורסה</u>

משתתפים:
מנכ"ל העירייה, יו"ר הועדה
גזברית העירייה
מהנדסת העיר
מ"מ היועמ"ש לעירייה

נכחו:
עו"ד חן גינון כהן, מנהלת האגף לפיתוח כלכלי
מר קובי בן עטר, מנכ"ל החכ"ל

<u>על סדר היום</u>:
הועדה המקצועית התכנסה על מנת לבחון התקשרות בין העירייה ובין יזם שיזכה במכרז שפרסמה רמ"י עם דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ וחברת נתיבי איילון בע"מ (להלן: **"היזם"**), להקמת חניון ציבורי שיוותר בבעלות העירייה בתא שטח 800 במתחם משולש הבורסה;

<u>מהלך הישיבה</u>:

מנכ"ל החברה הכלכלית, מנהלת אגף פיתוח כלכלי ומהנדסת העיר הציגה בפני הועדה המקצועית את תכנית 506-0406942 והצביעה על התועלת שבביצוע החניון על ידי היזם.

היזם שיזכה במכרז יהיה בעל זכויות לכל הפחות ב - 50% מהשטחים במסגרת התכנית.

התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת לבניית למעלה מ - 100 יחידות דיור חדשות.

היועץ המקצועי מטעם החברה הכלכלית שקד ובחן את עלויות הביצוע כך שמצא את הביצוע באמצעות מכרז זה כיעיל ביותר, הן ברמה התפעולית והן ברמה הכלכלית לצורך השגת תוצאות מכרז ויתרון לגודל שכן נבנה חניון נוסף מקביל וכלל עבודות הפיתוח נעשות על אותו מתחם פיתוח.

גזברית ומהנדסת העירייה הציגו בפני הועדה המקצועית:

1. אומדנים של עלויות הפיתוח הנדרשות לשם הקמת החניון;
2. הובהר באמצעותן כי טרם נחתמו חוזים לביצוע עבודות פיתוח בתחום התוכנית בהיקף כספי העולה על מחצית אומדן העבודות נשוא ההסכם.
3. **התמורה הכספית בגין ביצוע פרויקט זה והתועלת הצפויה לצמוח לעירייה מקידום הפרויקט.**
4. אומדן היטלי הפיתוח והיטלי ההשבחה איננו נדרש מאחר והעירייה אינה פועלת בהתאם לסעיף 198א' לפק' העיריות (נוסח חדש) ס"ק ג' והתמורה ליזם תשולם בהתאם לכתב כמויות וביצוע העבודות בפועל והכל בהתאם להוראות הסכם הפיתוח על נספחיו, ולא בדרך של קיזוז מהיטלים.
5. צורפו חוות הדעת של הגזברית ומהנדסת העירייה.

<u>פרוטוקול ישיבת הועדה המקצועית שהתכנסה ביום 10.03.2021</u>
<u>בהתאם לסעיף 198א לפקודת העיריות – חניון משולש הבורסה</u>

<u>הוחלט</u>:
הועדה המקצועית השתכנעה כי מדובר בהסכם אסטרטגי וחשוב לקידום פעילותה של העירייה, מדובר על תועלת כלכלית הן בהיבט ההתקשרות עצמה והן ברווחיות הפרויקט, אשר מיטיב עם העירייה ונדרש מטעמי חסכון ויעילות. ההסכם מציג יתרון משמעותי לגודל ביישום התוכנית במלואה אשר מתקיימת על אותו שטח פיתוח ובאופן מובהק, הנגזרת הנדרשת הינה כי יש לקדם הסכם זה על מנת לפעול באופן רציף בקיומם של עבודות הפיתוח תוך ניצול יתרונו של הקבלן מבצע את העבודות בשטח.
עוד הוצג בפני הועדה כי בסמוך מקודם חניון נוסף באותו הפרויקט, סוגיה המדגישה את יעילותו של הפטור במקרה זה וכי התקשרות בו מיטיבה עם העירייה.
חוות דעת נוספת הוצגה לוועדה באמצעות יועץ כלכלי אשר בחן עלויות של פרויקטים דומים והמליץ גם הוא על התקשרות זו.
הועדה בחנה את חוות דעתן הן של מהנדסת העיריה והן של גזברית העירייה והן עומדות בהתאם לסעיפי הפקודה 198א והשתכנעה בהתקיימות כל המפורט לעיל וכן בהתקיימותם של התנאים הקבועים בסעיף 198א' לפקודת העיריות.
הוחלט להמליץ למועצה להתקשר עם היזם בהסכם פיתוח להקמת החניון וזאת על בסיס המסמכים שהוצגו ונוסח ההסכם שנערך ואשר יצורף למכרז רמ"י.
ההסכם כולל תנאים שיבטיחו את איכות עבודות הפיתוח ואת אחריות היזם לבדק ולתיקון ליקויים.
לפיכך הוועדה המקצועית ממליצה למועצה ברב חבריה לאשר את ההתקשרות בהסכם הפיתוח.
החלטה זו של הוועדה המקצועית וחוות הדעת יפורסמו באתר האינטרנט של העירייה שבעה ימים לפחות לפני הבאת הנושא לאישור המועצה.
כמו כן, יש לפרסם באתר האינטרנט של העירייה את הסכם הפיתוח, לא יאוחר מ 7 ימים מיום חתימתו.

מנכ"ל העירייה

גזברית העירייה

מ.מ.בועמ"ש העירייה

מהנדסת העירייה 11.3.21
אינג' שיגל חורש
מהנדסת העיר
עיריית רמת – גן

עיריית רמת־גן

אגף הנדסה
לשכת מהנדסת העיר

כ״ו אדר תשפ״א
10 מרץ 2021
סימוכין: 0656-13337

לכבוד
מוטי כהן – מנכ״ל
ועדת הפטור

<u>חוות דעת בנושא שבנדון מטעם מהנדסת העירייה</u>

בהתאם לפקודת העיריות סעיף 198א (ב) (4) (להלן: "**הפקודה**") להלן חוות דעתי המקצועית לצורך החלטת הועדה המקצועית והמועצה:

(א) בהתאם לחוו״ד שניתנה מטעם חברת הייעוץ סקטון ניהול ויזמות בע״מ מטעם החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן הנני מוצאת כי ס״ק 4(א) ו – (ג) מתקיימים לאמור, תמורת עבודות הפיתוח שיקבעו בהסכם הפיתוח אינה חורגת מהתמורה המקובלת לביצוע העבודות כאמור והיא נמצאת כיעילה לביצוע באמצעות היזם שיזכה.

(ב) בכוונת העירייה לשלם ליזם בעבור ביצוע עבודות בפועל בהתאם לאומדן המצורף כך שהתמורה לא תשולם בדרך של קיזוז כנגד היטל השבחה כאמור בס״ק 198א. (ג) (2).

(ג) כפי שציינה גזברית העירייה ובהתאם לאישורה כאמור בסעיף 1 (ג) לחוות דעת זו הריני לאשר כי במועד ההתקשרות טרם נחתמו חוזים לביצוע עבודות פיתוח בהיקף כספי העולה על מחצית האומדן כאמור בפקודת העיריות סעיף 198א.(4)(א), לעניין עלות כלל עבודות הפיתוח הנדרשות במישרין ליישום התכנית או שכלל עבודות הפיתוח שיכללו בהסכם הפיתוח יבוצעו על ידי היזם במגרשים שהוא מחזיק.

(ד) היזם כהגדרתו בפקודה יחזיק לבדו בזכויות לגבי מחצית לפחות משטח המגרשים הכלולים בתכנית לפיתוח (בהתאם לתנאי מכרז רמ״י).

(ה) העבודות שיבצע היזם עבור העירייה הינן עבודות פיתוח - הקמת תשתיות או פיתוח שצ״פים או הקמת מבנים לצרכי ציבור- כאשר העבודות נדרשות לשרת במישרין בעיקר את המגרשים בתחום התכנית לשם בנייה ואכלוס של יחידות הדיור החדשות או שטחי המסחר או התעסוקה החדשים הכלולים בתכנית.

<u>בהתאם לאמור לעיל הריני להמליץ לועדה המקצועית לאשר את הפטור כאמור.</u>

בברכה,

אינג׳ סיגל חורש
מהנדסת העיר
מהנדסת העיר
רמת – גן

רחוב המעגל 26 רמת-גן, טלפון: 03-6753780 פקס: 03-6753374 , raheli@ramat-gan.muni.il

עיריית רמת־גן

אגף הכספים

04 מרץ 2021
ט״ז חשון, תשפ״א
סימוכין: 55763

לכבוד
מר מוטי כהן
מנכ״ל העירייה

הנדון: חוות דעת גזברית ומהנדסת העירייה בנושא הקמת חניון משולש הבורסה

בעקבות בקשת רה״ע לקדם הקמת חניון עירוני של 300 מקומות חנייה, בסמוך למתחם ״משולש הבורסה״ (תכנית 506-0406942) להלן פרוט המתווה שנבחן לקידום הפרויקט והתייחסות הגזברות להיבט התקציבי:
הקמת החניון תעשה ע״י יזם שיבחר במכרז רמ״י (להלן: **״היזם״**). בעבור בניית החניון, תשלם העירייה ליזם עלות הקמה שתקבע העירייה מראש ואשר תוטמע במסמכי המכרז. לאחר הקמת החניון, היזם ימסור לעירייה את החניון שתפעיל אותו באופן מלא.
להלן התייחסותי למתווה שצוין:

1. **באשר לעלות הקמת החניון**, מצורפות למכתבי זה 3 חוות דעת:

א. חוות דעת היועץ המקצועי מטעם החכ״ל שהעריך את אמדן עלויות הקמת החניון - עלות ביצוע חניון ל 300 מקומות חניה, מוערכת ב 120,000 ₪ למקום חניה וסה״כ ב- 36 מיליון ש״ח (מחירים כוללים מע״מ).

ב. חוות דעת מנהל אגף תשתיות העירוני שהעריך את עלות פינוי והעתקת התשתיות הנוספות הנדרשות להקמת החניון. עלות מוערכת היא 8.2 מיליון ש״ח (מחיר כולל מע״מ).

- **סה״כ עלות החניון הכוללת 44.2 מיליון ₪.**
- אמדני הביצוע נערכו בתאום עם בקרי רמ״י ויש הסכמה לגביהם.
- סה״כ משך ביצוע הפרויקט הצפוי (החניון העירוני בלבד) הינו בין 30-24 חודשים
- בהתבסס על חוות הדעת המשפטית, לפי סעיף 198 לפקודת העיריות, ניתן להתקשר בהסכם עם יזם לביצוע עבודות ציבוריות, בפטור ממכרז ככל שיתקיימו התנאים הנקובים בחוות הדעת המצ״ב;

ג. הריני לאשר כי במועד ההתקשרות טרם נחתמו חוזים לביצוע עבודות פיתוח בהיקף כספי העולה על מחצית האומדן כאמור בפקודת העיריות סעיף 198א.(4)(א), לעניין עלות כלל עבודות הפיתוח הנדרשות במישרין ליישום התכנית או שכלל עבודות הפיתוח שיכללו בהסכם הפיתוח יבוצעו על ידי היזם במגרשים שהוא מחזיק.

2. **באשר לצפי הכנסות החניון לאחר השלמתו ומסירתו לעירייה, מצורפת למכתבי זה:**

- חוות הדעת של היועץ המקצועי מטעם החכ״ל שבחן את אומדן כלכליות ההשקעה בחניון.
- להלן ריכוז הנתונים מחוות הדעת:

ממצא	מזדמנים* בלבד	150 מנויים והיתר מזדמנים
יתרה תפעולית שנתית לעירייה (ממוצע לשנים ראשונות)	8.2 מליון ₪ לפני מע״מ	6.1 מליון ₪ לפני מע״מ
NPV של התזרים התיפעולי לתקופה של 15 שנה (מחיר הון 6.0%)	85.7 מליון ₪ לפני מע״מ	63.7 מליון ₪ לפני מע״מ
NPV (ערך נוכחי נקי) של הפרויקט (תזרים תפעולי מהוון בניכוי עלויות ההקמה)	41.5 מיליון ₪ לפני מע״מ	15.1 מיליון ₪ לפני מע״מ
תקופה נדרשת להחזר ההשקעה	7 שנים	10 שנים
*על בסיס יומי/שעתי		

עיריית רמת־גן

אגף הכספים

לסיכום:

- אין התנגדות לפירוט העלויות בסעיפים 1-2 והגזברות תערך בהתאם בהקשר התקציבי, ככל ויוחלט על קידום המתווה
- החתומה מטה ממליצה לדרוש, במסגרת ההתקשרות להשלים את החניון בשלב הבניה הראשון ולא לחכות לסיום כל פרויקט "משולש הבורסה".

בכבוד רב ובברכה,

גלית שניידר מימרן

גזברית העירייה

ביאליק 35 רמת־גן 5246103 | **טל.** 03-6753503/4 | **פקס.** 03-6753308

11 מרץ 2021

חניון ציבורי במסגרת פרויקט משולש הבורסה – חוו"ד כלכלית

מתווה העסקה המוצעת:

- היזם שייבחר במכרז פרויקט משולש הבורסה שתפרסם רמ"י יידרש להקים בנוסף גם חניון ציבורי בהיקף של כ-300 מקומות חניה.
- החניון במלואו יימסר לבעלות העירייה בתמורה לתשלום בגין עלות ההקמה שיסוכם מול רמ"י.
- החניון ינוהל מטעם העירייה ע"י מפעילים שייבחרו במכרזים תקופתיים, אשר יישאו בכל ההוצאות השוטפות.
- נבחנו שני תרחישים לפעילות החניון:
  - חניית מזדמנים בלבד.
  - חניה המשלבת מזדמנים ו-150 מנויים על בסיס תשלום חודשי.

סיכום ממצאי התחשיב הכלכלי:

ממצא	מזדמנים בלבד	150 מנויים והיתר מזדמנים
סך עלות הקמה למקום חניה (כולל תכנון, יועצים, ניהול, פיקוח, בצ"מ ושונות)	120,000 ₪ כולל מע"מ	
עלות פינוי / העתקת תשתיות (לפי אומדן אגף התשתיות)	8.2 מיליון ₪ כולל מע"מ	
סך עלות הקמת החניון כולל תשתיות	44.2 מיליון ₪ כולל מע"מ	
יתרה תפעולית שנתית לעירייה (ממוצע לשנים הראשונות לפני גידול ריאלי)	8.2 מיליון ₪ לפני מע"מ	5.7 מיליון ₪ לפני מע"מ
NPV (ערך נוכחי נקי) של התזרים התפעולי מהחניון לתקופה של 15 שנים (מחיר הון 6.0%)	85.7 מיליון ₪ לפני מע"מ	59.3 מיליון ₪ לפני מע"מ
NPV (ערך נוכחי נקי) של הפרויקט (תזרים תפעולי מהוון בניכוי עלויות ההקמה)	41.5 מיליון ₪ לפני מע"מ	15.1 מיליון ₪ לפני מע"מ
תקופה נדרשת להחזר ההשקעה	7 שנים	10 שנים

מגדלי הארבעה – מגדל צפוני, הארבעה 28 תל אביב 6473925. טל: 054-4309809, פקס 03-7510567, Mail: shlomo@sekton.co.il

התחשיב הכלכלי מראה כדאיות כלכלית גבוהה לחניון בתרחישים שהוצגו, על בסיס ההנחות להיקפי ביקוש גבוהים יחסית מצד חונים מזדמנים.

אומדן העלויות המוצע לעיל מבוסס על עלויות מקובלות של חניון ציבוריים המוקמים ע"י יזמים פרטיים ותואם את העלויות בפועל שבוצעו בפרויקטים עירוניים דומים שתוצאותיהם התקבלו ב-18 החודשים האחרונים שקדמו לעריכת האומדנים לפרויקט זה. דוגמאות – חניון מנורה בירושלים אשר בוצע ע"י רשות עירונית (חברת עדן מטעם עיריית ירושלים) בסטנדרט דומה ובהיקף של כ-450 מקומות חניה, המשקף עלויות גבוהות ביחס לאומדן עלויות זה שבוצע, ברמה של למעלה מכ-160 אלף ₪ למקום חניה (כולל מע"מ); חניון הברזל ברמת החייל בת"א אשר בוצע במכרז DBOT מטעם עיריית ת"א בסטנדרט דומה ובהיקף של כ-540 מקומות חניה, המשקף עלויות גבוהות יותר גם כן ברמה של כ-140 אלף ₪ למקום חניה. כמו כן נבחנו פרויקטים אחרים ואומדנים שונים לפרויקטים דומים. לפיכך, אנו מוצאים וממליצים על התקשרות זו כיעילה לעירייה.

הממצאים המוצגים לעיל מבוססים על שלל הנחות והערכות ראשוניות בנוגע לפרויקט ולתנאי שוק החניה באזור לתקופה ארוכה. ישנה אי-ודאות גבוהה בנוגע למצב העתידי בפועל והשפעתו על פעילות החניון.

גלעד בלוזר

סקטון ניהול ויזמות בע"מ

מגדלי הארבעה – מגדל צפוני, הארבעה 28 תל אביב 6473925. טל: 054-4309809, פקס 03-7510567, Mail: shlomo@sekton.co.il