



פרוטוקול  
ועדת פטור מס' 6-2022  
מיום 05.09.2022, ט' באלול תשפ"ב  
ע"פ סעיף הפטור 114 לתקנון המועצות המקומיות יו"ש

**נוכחים:** יאיר קירשבויס, מנכ"ל העירייה

מר אבי עדן, גזבר העירייה

מר זאב יורובסקי, מהנדס העיר

עו"ד עודד בקרמן, יועמ"ש

גברת מרים צין, מנהלת אגף משאבים והתקשרויות

**על סדר היום:**

**א. התקשרות בפטור ממכרז לביצוע עבודות פיתוח בשכונת קרית אלימלך מודיעין עילית בתב"ע 210/6/3**

העירייה מעוניינת להתקשר עם חברת דונה חברה להנדסה ובנין בע"מ בהסכם לביצוע עבודות פיתוח בשכונת קרית אלימלך במודיעין עילית בתב"ע 210/6/3.

**גזבר העירייה:** הוועדה מתכנסת בהתאם להוראות ע"פ סעיף הפטור 114 לתקנות המועצות המקומיות יו"ש. כלל הגורמים המקצועיים, הפנימיים והחיצוניים, עסקו בחודשים האחרון בגיבוש הסכם הפיתוח שבנדון.

הסכם הפיתוח הינו להקמה של כ-732 יחידות דיור ועוד כ-31,760 אלף מ"ר למסחר, משרדים, שטחים ציבוריים, שטחים ציבוריים פתוחים וכיו"ב.

**מהנדס העיר:** מוצג אומדן ראשוני להיקף עבודות הפיתוח והתשתיות של החברה העומד על סכום של כ-140,000,000 ש"ח כאשר סה"כ אגרות בנייה והיטלי פיתוח (מצורף תחשיב) בפרויקט נאמד בכ-125,000,000 ש"ח בלבד. אומדני עלויות ביצוע תשתיות ופיתוח בפרויקט, מקובלות עלי ואני מאשר אותם בהתאם להוראות סעיף 114 א לתקנון המועצות המקומיות יו"ש, העלויות הינן בהתאם לתמורה המקובלת לבצוע עבודות מהסוג האמור בהסכם ודומות לתוצאות מכרזי עיריה לעבודות קבלניות בעלי אופי דומה בשנים האחרונות. בהתחשב בכך שהיזם מבצע את העבודות בקרקע שלו, ובמגרשים סמוכים המיועדים לצרכי ציבור אין טעם ביציאה למכרז לביצוע העבודות.

**גזבר העירייה:** מקובל עלי אומדן מהנדס העירייה לפיו לאחר בדיקת אומדני עלויות ביצוע תשתיות ופיתוח בפרויקט שבנדון, היקף העבודות דומה לתוצאות מכרזים בעלי אופי זה. כמו כן, כלל עבודות הפיתוח שיכללו בהסכם יבוצעו ע"י היזם בקרקעות אשר ברובם המוחלט הוא המחזיק. ישנה תועלת רבה בביצוע ע"י היזם ואין טעם לצאת במכרז.

בהתאם לזאת אני ממליץ להתקשר עם חברת דונה לביצוע עצמי של הפרויקט, היות וברור כי העירייה אינה יכולה לבצע פרויקט כזה בעצמה לנוכח היקף הפרויקט והעובדה שההיטלים אינם מכסים את מלוא העלויות.

**מהנדס העיר:** טרם חתימת ההסכם לא בוצעו במתחם עבודות פיתוח, ולא נעשתה כל התקשרות לענין ביצוע עם גורם אחר. אציין כי קיים יתרון מובהק בבצוע עבודות פיתוח המתחם - שטחים ציבוריים בלבד, ע"י יזמי הפרויקט עבור העיריה, וזאת הן בהיבט התכנוני והן בהיבט הביצועי בשל הצורך



בתאום עקבי ורציף בהליך הפיתוח בין הבניה הציבורית הבניה הפרטית ופיתוח השטח. הבצוע ע"י היזם יחסוך בתאומים ובלוחות הזמנים ויביא לאחידות שתטיב עם התושבים האמורים להתאכלס בפרויקט.

עו"ד עודד בקרמן: אני מאשר כי התקיימו התנאים ע"פ סעיף 114א לתקנון וכי ניתן להתקשר עם חברת דונה בפטור ממכרז.

**להלן המסמכים:**

1. אומדנים של עלות כלל עבודות הפיתוח הנדרשות במישרין ליישום התכנית, של עלות עבודות הפיתוח שייכללו בהסכם הפיתוח ושל התמורה המקובלת לביצוע עבודות כאמור.
2. אישור כי כלל עבודות הפיתוח שייכללו בהסכם הפיתוח יבוצעו על ידי היזם במגרשים בתב"ע הנ"ל מאחר שהוא מחזיק בלמעלה מ-50% מהמגרשים בתב"ע.
3. חוות דעת מהנדס לפיה תמורת עבודות הפיתוח שתיקבע בהסכם הפיתוח אינה חורגת מהתמורה המקובלת לביצוע עבודות כאמור.
4. אומדן של היטלי הפיתוח.

לאור האמור, הוועדה ממליצה למועצת העיר לאשר את ההתקשרות בהסכם הפיתוח לפי סעיף 114 א לתקנון, בפטור ממכרז תוך הקפדה על ההליכים הקבועים בדין. המסמכים שנדרשו במסגרת חוות הדעת המשפטית הומצאו והם מצורפים כחלק בלתי נפרד מפרוטוקול זה.

**לאור האמור, ניתן להתקשר עם החברה בפטור ממכרז.**

**החלטה**

בהתאם לחו"ד המשפטית וכלל המסמכים המצורפים כחלק בלתי נפרד מפרוטוקול זה, ולאחר שבחנו את כלל נסיבות העניין, הרינו להמליץ על התקשרות עם חברת דונה בע"מ לביצוע השירותים המפורטים לעיל.

**ההחלטה התקבלה פה אחד**

  
מרים צין  
מנהלת אגף משאבים  
והתקשוריות

  
עודד בקרמן  
יועץ משפטי

  
זאב יונבסקי  
מהנדס העיר

  
אבי עדן  
גזבר העירייה

  
זעקב גוטרמן  
ראש העיר

החלטת ראש העיר: מקבל את המלצות ועדת הפטור



גזברות וכספים

בטי"ד

ז' אב, תשפ"ב  
04 אוגוסט 2022

לכבוד  
הוועדה המקצועית להתקשרות בפטור ממכרז

הנדון: פרויקט קריית אלימלך תב"ע 210/6/3 – חוות דעת גזבר הרשות

מקובל עלי אומדן מהנדס העירייה, לפיו לאחר בדיקת אומדני עלויות ביצוע תשתיות ופיתוח בפרויקט שבנדון, היקף העבודות הנ"ל בסך של כ-140,000,000 ש"ח (מאה ארבעים מיליון ש"ח) דומה לתוצאות מכרזים בעלי אופי דומה, שתוצאות שלהם פורסמו ב-18 חודשים שקדמו לעריכת האומדנים, שצרף המהנדס.

כלל עבודות הפיתוח, שיכללו בהסכם הפיתוח, יבוצעו ע"י יזם (חברת דונה, ת.פ. 511543886) בכל המגרשים של תב"ע 210/6/3 בקרקעות אשר ברובן המוחלט הוא המחזיק /או חברת ציפחה אינטרנשיונל בחלקן הקטן.

כמו כן, מקובלת עלי דעתו של המהנדס כי התמורה בגין עבודות פיתוח, שנקבעה בהסכם זה, אינה חורגת מהתמורה המקובלת לביצוע עבודות בפרויקטים מסוג זה.

לנוכח היקף הפרויקט והעובדה שההיטלים אינם מכסים את מלוא העלויות, ברור כי העירייה אינה יכולה לבצע פרויקט כזה בעצמה, ואני ממליץ ל ביצוע עצמי ע"י חברת דונה בעלת מרבית הזכויות.

בכבוד רב

אבי עדן  
גזבר העירייה

העתק: עו"ד אביבה לוי, משרד בן עמי  
מחלקת התקשרויות



כס"ד

## אגף הנדסה

ה' אב תשפ"ב

02 אוגוסט 2022

סימוכין: doc.1024804

לכבוד

הועדה המקצועית להתקשרות בפטור ממכרז

שלום וברכה,

הנדון: פרויקט קריית אלימלך, תבי"ע 210/6/3 – חו"ד מהנדס הרשות

1. הריני לאשר כי בתום בדיקת אומדני עלויות ביצוע תשתיות ופיתוח בפרויקט שבנדון היקף העבודות הנ"ל בסך של כ-140,000,000 ש"ח דומה לתוצאות מכרזים בעלי אופי דומה שתוצאות שלהם פורסמו ב-18 חודשים שקדמו לעריכת האומדנים (מצ"ב אומדנים).
2. כלל עבודות הפיתוח שיכללו בהסכם הפיתוח יבוצעו ע"י יזם (תב' דונה, ת.פ. 511543886) בכל המגרשים של תבי"ע 210/6/3 בקרקעות שהוא מחזיק.
3. התמורה בגין עבודות פיתוח שנקבעה בהסכם זה אינה חורגת מהתמורה המקובלת לביצוע העבודות בפרויקטים מסוג זה.
4. מצ"ב תחשיב היטלי הפיתוח בפרויקט.

בכבוד רב,  
זאב יורובסקי  
מהנדס העיר

תפוצה: אביבה, מרים צין, אבי עדן